

**+++ DESIGN - KERNSANIERT - ERSTBEZUG - FERNBLICK
- RUHIG - FREIER MIETZINS +++**



Objektnummer: 398

Eine Immobilie von AES Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1040 Wien |
| Baujahr: | 1954 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 45,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 123,00 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 300.000,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 6.666,67 € |
| Betriebskosten: | 97,86 € |
| Sonstige Kosten: | 79,88 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

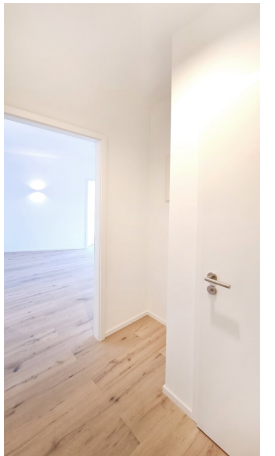


Alexander Baumgartner

AES Consulting GmbH
Taubstummengasse 13 / 5a
1040 Wien

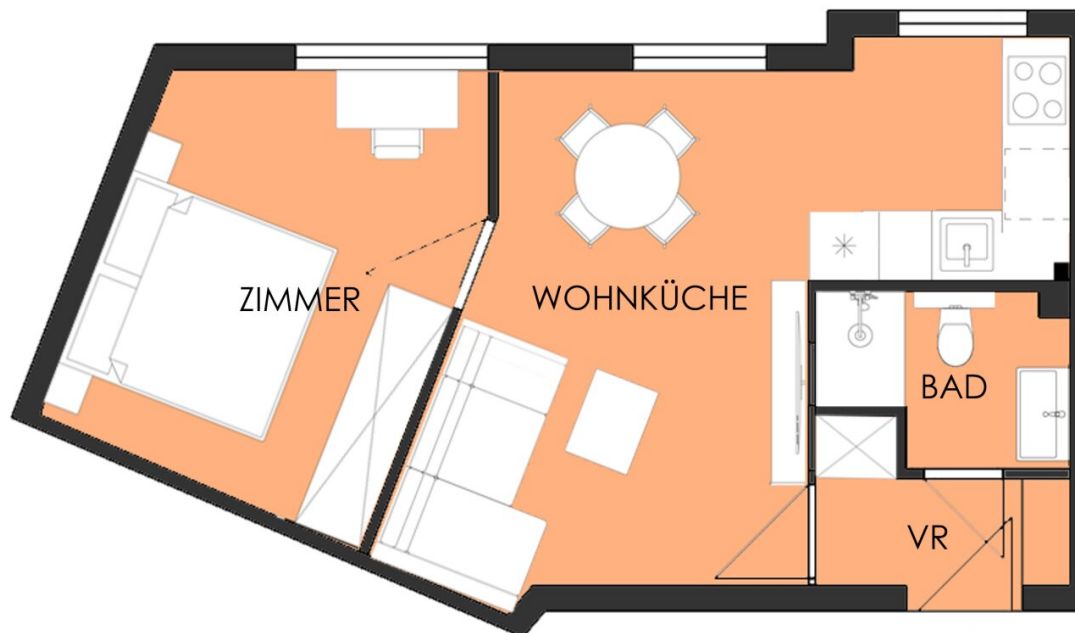








MITTERSTEIG - SÜD-OSTEN



5.OG

Rubenspark



1 min

Taubstummengasse



Kettenbrückengasse



8 min



5 min

Parkgarage Mittersteig



3 min

Haltestelle Johann-Strauß-Gasse



4 min

Karlskirche



15 min

Naschmarkt



10 min

Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist ein **Erstbezug nach Kernsanierung** und steht in ihrer Qualität einem Neubau gleich – alles ist neu, von der Eingangstür über die Fenster und sämtliche Oberflächen bis hin zur Raumaufteilung, sämtlichen Leitungen, der Heizung usw.

- **Toplage - Mittersteig / Lambrechtgasse**
- 5. OG mit Lift in ruhiger Gasse mit **Fernblick**
- moderner **Erstbezug nach Kernsanierung**
- gepflegtes **Neubau-Haus** nach 1954
- **freier Mietzins** bei Vermietung
- **Tischlerküche** (ohne Geräte) bereits **inkludiert**
- großzügiger, **heller Wohnbereich** mit offener Küche und zwei Fenstern
- separates **geräumiges Schlafzimmer**
- **modernes Designer-Badezimmer** mit **Walk-in-Dusche**
- **Fernblick** in die Lambrechtgasse
- praktisches **Kellerabteil**

2 Zimmer, Wohnnutzfläche ca. **44 m²** + Kellerabteil ca. **2 m²**

Nutzen Sie die Vorteile einer Erstbezug-Wohnung mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- + **Erstbezug** nach Komplettsanierung
- + **zentrale und ruhige** Lage
- + hochwertige **Eichenholzböden** in den Wohnräumen

- + **Designer**-Badezimmer und Toilette
- + dreifachverglaste Fenster
- + neue einbruchshemmende **Sicherheitstüre**
- + **Tischlerküche** (ohne Geräte) bereits **inkludiert**
- + **Gasetagenheizung** mit neuer moderner Vaillant Therme
- + Walk-in-Dusche und **Waschmaschinenanschluss**
- + **Glasfaser** Magenta-Anschluss für ultraschnelles Internet

Diese helle, gemütliche, ruhige und moderne **Erstbezug City-Wohnung** befindet sich in **Gehweite vom Naschmarkt** – mit **ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung** in der unmittelbaren Umgebung.

Das naheliegende Umfeld hat einen sehr **urbanen Charakter** und verfügt über eine **umfassende Nahversorgung** (Supermärkte, Bäcker, Fitnesscenter, etc.) sowie eine große Auswahl an Gastronomiebetrieben.

Die **lebendige Wiedner Hauptstraße** zum Bummeln und Einkaufen, der **bekannte Naschmarkt** mit unzähligen Lokalen sowie die **begehrte Innenstadt** - sind bestens **zu Fuß erreichbar**.

Die Wohnung liegt im **5. OG mit Lift** eines gepflegten Neubauhauses aus den 50-er Jahren – und ist **sehr hell und absolut ruhig**.

Sie begeistert mit **moderner Ausstattung**, perfekter Raumaufteilung sowie hellen gemütlichen

Räumen. Sie ist nach **Süd-Osten** ausgerichtet und bietet daher ein ausgeglichenes Raumklima.

Die Wohnung verfügt über einen sehr praktischen Grundriss, die Wohnräume sind freundlich und ausgesprochen hell. Geheizt wird mit unabhängiger **Gas-Etagenheizung**.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap