

1030: 4-Zimmer Balkonwohnung in zentraler Lage



Objektnummer: 289

Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	129,69 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,00 m ²
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Betriebskosten:	223,87 €
USt.:	28,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

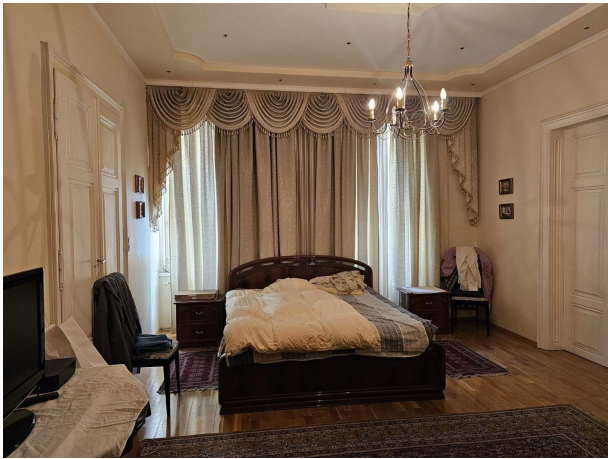
Ihr Ansprechpartner

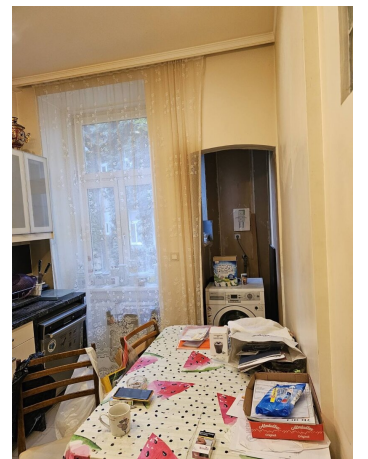
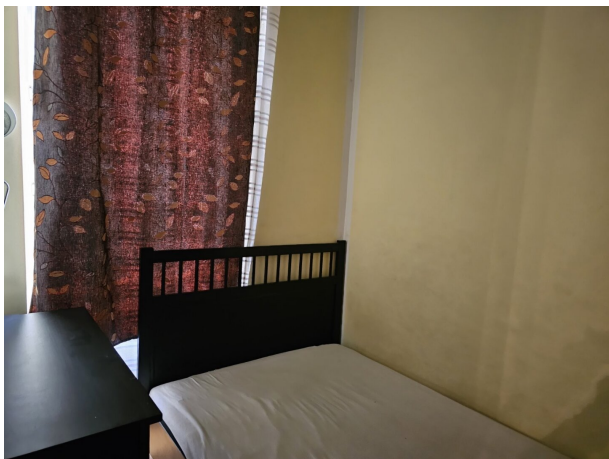
Olena Turchynska

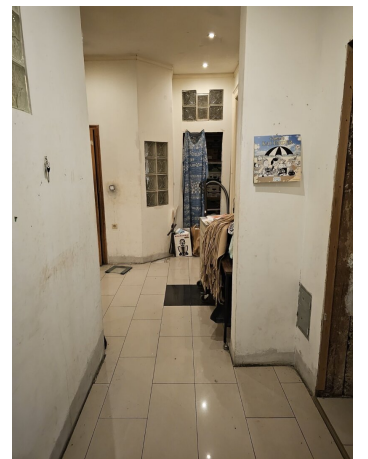
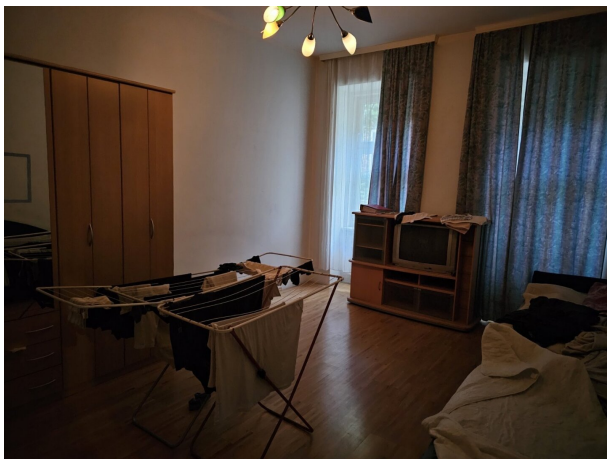
Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.
Saarplatz 8
1190 Wien

H +43 660 3777599

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





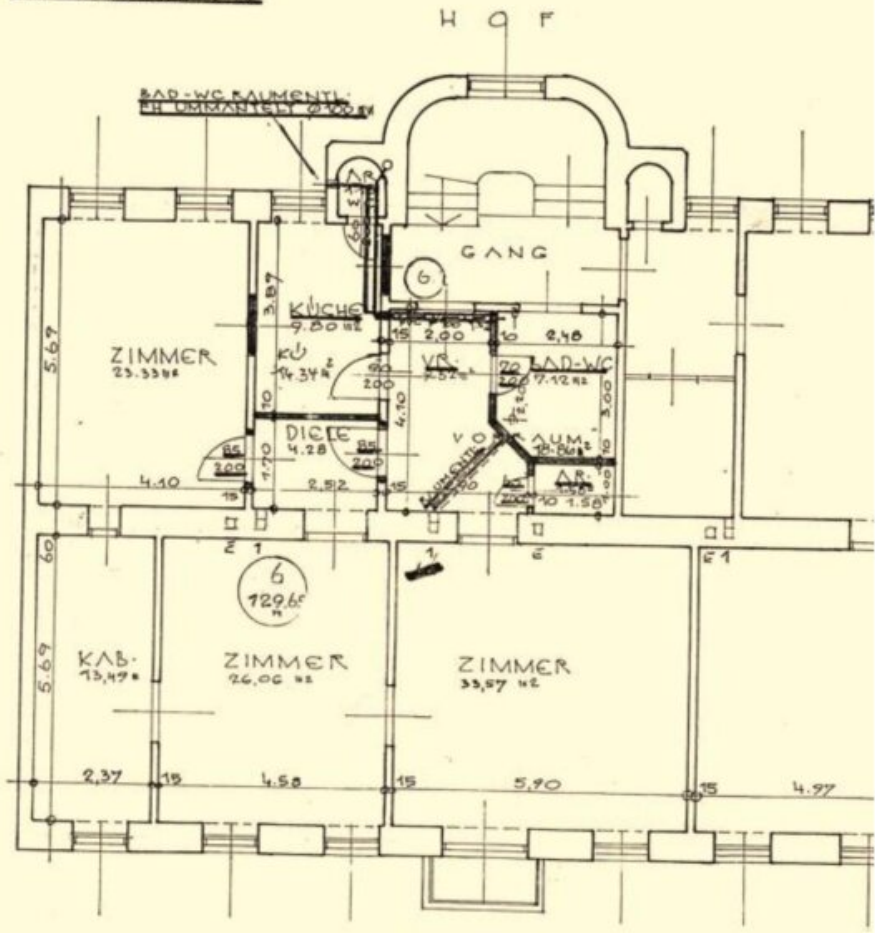




BADZIMMERFUSSBODEN
 MOPEXO
 FLIESEN
 4 CM ESTRICH
 3 CM POLYSTYROL-PAC
 HORIZONTALISOLIERUNG
 LAUT ÖNORM UND VERORD-
 NUNG DES MAG. STATDIREN-
 4 CM UNTERBETONT-PAC
 HOLZDECKE

LIEGENDE KANAL Ø 400 AUS HART PVC 150 CM LÄNGE
 WC SCHALE ABHEBBAR
 GASSTAGENHEIZUNG

- ALTBESTAND
- ABRUCH
- NEUERSTELLUNG



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **einer der begehrtesten Gegenden von Wien!**

Die Lage:

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Schulen, Kindergärten und Ärzte. Der nahegelegene **Prater** bietet Ihnen die Möglichkeit für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Grünen. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar, so dass Sie schnell und bequem in die Innenstadt gelangen.

Das Haus:

Gepflegter klassischer Altbau.

Die Wohnung:

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich im **ersten Liftstock** eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Herzen von 1030 Wien. Mit einer großzügigen Wohnfläche von **129,69 m²** und 4 hellen Zimmern bietet diese Immobilie genügend Platz für Familien, Paare oder auch Singles, die Wert auf Komfort und Stil legen. Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem einladenden Flur empfangen, der Sie direkt in den geräumigen Wohnbereich führt. Hier werden Sie sich sofort wohlfühlen, dank der großen Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden, aber auch für entspannte Stunden alleine.

Die **moderne Küche** ist voll ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Kreationen zaubern und diese anschließend auf dem angrenzenden Balkon genießen. Der perfekte Ort, um den Tag mit einem Kaffee zu beginnen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt **vier Zimmer**, die alle mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet sind. Hier können Sie Ihre persönliche Wohlfühloase gestalten und Ihre Privatsphäre genießen. Der **Salon** hat ca. 33,5 m² und bietet Zugang zu einem Balkon, der Ihnen einen ruhigen Rückzugsort im Freien bietet.

Die Wohnung ist **gepflegt und in gutem Zustand**. Auch die Etagenheizung sorgt für angenehme Wärme im Winter und niedrige Heizkosten.

Weiters:

- Stuckdecken

- Flügeltüren
- Kunststofffenster
- Gasetagenheizung
- Waschmaschinenraum im ehemaligen WC
- Kellerabteil

Betriebskosten:

Die monatlichen **Betriebskosten der Wohnung** betragen **EUR 437,55** und setzen sich wie folgt zusammen:

- Betriebskosten EUR 223,87
- Reparaturrücklage EUR 128.-
- Liftkosten EUR 56,74
- Sonstiges EUR 0,80
- Umsatzsteuer EUR 28,14

Kaufpreis: EUR 1.099.000.- lasten- und bestandsfrei

Die Wohnung wird ohne Möbel übergeben. Der Kauf der Wohnung ist an einen Rechtsanwalt gebunden.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie ist eine **seltene Gelegenheit**, ein komfortables und stilvolles Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden von Wien zu erwerben. Nutzen Sie diese Chance und werden Sie stolzer Besitzer dieser traumhaften Wohnung!

Bei Interesse an der Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung inkl. weiterführender Informationen weiter.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.