

**Edel & modern - kernsaniertes 4-Zimmer-Altbaujuwel mit  
ZWEI großen Balkonen - für SIE maßgeschneidert!!**



**Objektnummer: 7398/10331**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	90,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	97,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 168,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.191,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,75 €
<b>USt.:</b>	17,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a









  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN











McGrundriss

## Objektbeschreibung

Wer eine Affinität für **klassische Altbauwohnungen** hegt und Wert auf zeitmäßigen Wohnstandard legt, ist hier genau richtig!

**Hier bietet sich eine ganz besondere Gelegenheit:**

Die gegenständliche Wohnung bedarf aktuell einiger Verschönerungsarbeiten.

**Im Zuge des Erwerbs, wird die Wohnung von der aktuellen Eigentümerin formvollendet saniert und somit IHRE Traumwohnung geschaffen, da Ihre Wünsche eingearbeitet werden.**

Anhand der Bilder lässt sich erkennen, wie die Sanierung aussehen kann, die die Verkäuferin gegebenenfalls für Sie umsetzen wird.

Die Fotos stammen von einer bereits von der Eigentümerin **sanierten Wohnung im selben Gebäude**, die bereits verkauft wurde.

Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass die ersten vier Fotos virtuell gestaged sind! Die Wohnung ist **nicht möbliert**; die Einrichtung dient als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte.

Es ergibt sich somit eine 4-Zimmer-Wohnung mit **2 Balkonen** mit zusätzlicher, separater Küche und zweitem Badezimmer im Hauptschlafzimmer. Die Sanierung erfolgt nicht nur besonders **hochwertig**, sie verbindet **geschichtsträchtige Wiener Architektur** mit **moderner Klasse** und steht für **Nachhaltigkeit!**

Der noble **Fischgrätenparkett** und die moderne Ausstattung lassen jedes Wohnherz schneller schlagen - die nagelneue Fußbodenheizung und die indirekte Beleuchtung runden das Gesamtbild ab!

Hier **wird ALLES neu** gemacht!!

Dieses **Schmuckstück** befindet sich im 1. Liftstock eines sanierten, stilvollen Gebäudes mit

traditionellem **Altbau-Charme**.

Dem gegenständlichen Plan kann entnommen werden, wie die Sanierung bzw. Raumaufteilung geplant und sogar bereits eingereicht wurde (**4 Zimmer, 2 Badezimmer und 2 Toiletten**).

Die Wohnung ist **in den ruhigen Innenhof ausgerichtet**; die **zwei Balkone** sind bereits vorhanden.

Der **schöne Garten** gehört zu den Allgemeinflächen und kann somit genutzt werden!  
**Entspannung pur mitten in der Stadt!**

Nicht nur der **durchdachte Grundriss** und dieses **besondere Angebot**, auch die

**hervorragende L A G E** : machen diese Wohnung zu etwas Besonderem:

Von Gersthof bis Westbahnhof (und viel mehr..)! Dank der naheliegenden **Straßenbahnlinien 9 und 42** genießen Sie eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung.

Auch der **Lidlpark** ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Der Lidlpark ist ein großzügig angelegter "**Beserlpark**" im Herzen von Hernals. Er ist Standort zahlreicher japanischer Zierkirschenbäume. Sie sind Geschenke der japanischen Stadt Fuchu, einer Partnerstadt des 17. Bezirks.

**Kaufpreis: € 699.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichter und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin, steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap