

PROVISIONSFREI! ERSTBEZUG - Frisch sanierte Garten-Wohnung in urbaner Toplage



Schlafzimmer (Symbolbild)

Objektnummer: 2735

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1827
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	10,00 m ²
Keller:	3,02 m ²
Heizwärmebedarf:	A 17,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,69
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	104,20 €
USt.:	11,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



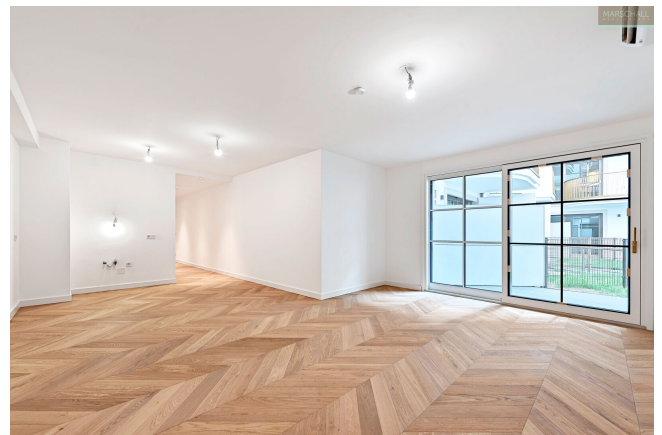
Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH

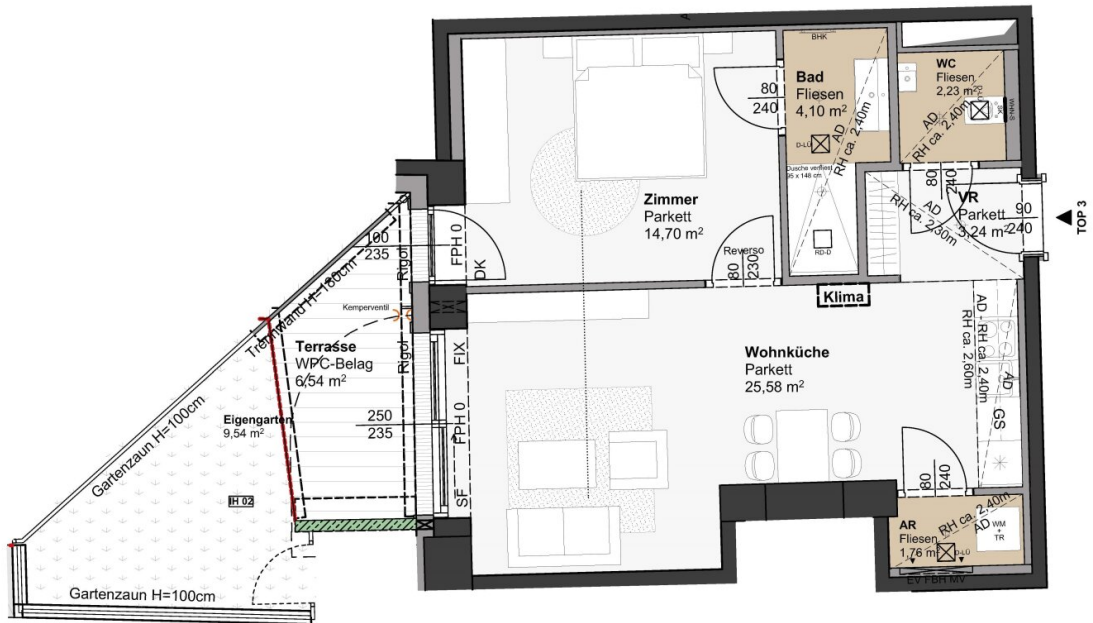
Währinger S
1090 Wien

T +43 676 7
H +436767

Gerne stehen
Verfügung.







Objektbeschreibung

LAGE

Diese kürzlich fertiggestellte Gartenwohnung mit 2 Zimmer und einer Fläche von ca. 52 m² liegt in unmittelbarer Nähe zum Naschmarkt in einem hochwertig sanierten Gebäude, welches das Beste aus verschiedenen Epochen vereint. Das geschichtsträchtige Haus wurde vollständig modernisiert und vor kurzem fertiggestellt!

Exklusive Materialien wie edles Fischgrätparkett, großzügige Fensterfronten, Klimatisierung sowie ansprechende Balkone und Terrassen zeichnen diese Wohnung das Gebäude insgesamt aus!

RAUMAUFTeilUNG und AUSSTATTUNG

Durch den Vorraum gelangt man direkt in den großzügig geschnittenen Wohnbereich mit offener Küche, sowie weiters auf die südöstlich ausgerichtete Terrasse mit kleinem Garten. Ebenfalls durch den Wohnraum gelangt man zum Schlafzimmer, welches ebenfalls Zugang auf die Gartenterrasse hat und direkten Zugang zum Badezimmer mit Dusche hat. Ein separates WC sowie ein Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Highlights:

- Hochwertiges Fischgrätparkett
- Klimatisierte Wohnräume
- Exklusive Sanitäreinrichtungen
- Feinsteinzeug aus Italien
- Videogegensprechanlage
- Bequeme Paketboxanlage
- Digitale Hausverwaltung über eine App

INFRASTRUKTUR

Die Adresse besticht durch ihre erstklassige Lage am beliebten Wiener Naschmarkt. Hier profitieren Sie von einer außergewöhnlichen Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, renommierte Restaurants, Cafés und Bars liegen in unmittelbarer Nähe und machen das Viertel zu einem der lebendigsten in Wien. Der Naschmarkt bietet eine Vielfalt an kulinarischen Erlebnissen, von frischen Lebensmitteln bis hin zu internationalen Spezialitäten. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die U-Bahn-Station Kettenbrückengasse (U4) befindet sich nur wenige Schritte entfernt und bietet schnelle Verbindungen in die Wiener Innenstadt und andere Stadtteile. Zusätzlich ermöglichen mehrere Straßenbahn- und Buslinien eine flexible Mobilität. Schulen, Kindergärten und Gesundheitseinrichtungen sind ebenso in der Umgebung vorhanden und machen die Lage ideal für Familien und Berufstätige gleichermaßen.

INFORMATION

Im Haus stehen noch weitere Wohnungen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung.

Wenn Sie die Wohnung als Investment zu Vermietungszwecken erwerben möchten, können wir Ihnen gerne die Anlegerkonditionen bekannt geben.

Provision: 3 % + 20 % USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Auftraggebers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Alle Flächenangaben sind kaufmännisch gerundet und weichen teilweise gering von dem Plan ab.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap