

GENERALSANIERTE ERSTBEZUG WOHNUNG NÄHE WIENER HAUPTBAHNHOF UND U-BAHN



Objektnummer: 7320/257

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,97 m ²
Nutzfläche:	96,59 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	21,24 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 119,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	162,78 €
USt.:	16,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boris Bueer

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine neuwertige und im Erdgeschoss gelegene Eigentumswohnung in der Nähe vom Wiener Hauptbahnhof im 10. Bezirk von Wien. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer mit einer Nutzfläche von ca. 97 m² und befindet sich in einem gepflegten Altbau.

Die Wohnung ist in einem komplett saniertem Zustand und ist ideal für Paare, einer kleinen Familie oder als Kapitalanlage. Das Wohnzimmer ist hell und freundlich und bietet genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Esstisch. Das Schlafzimmer ist ebenfalls geräumig und bietet Platz für ein großes Bett, sowie einen großzügigen Kleiderschrank.

Das zweite Zimmer eignet sich perfekt als Kinderzimmer oder ein Arbeitszimmer.

Es wurde besonders viel Wert auf die Ausstattung der Wohnung gelegt!

Die Lage der Wohnung ist ideal für Pendler, da sie sich in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln befindet. Geschäfte und Restaurants sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 86 m²

NFL: ca. 97 m²

Zimmer: 3

WC: 1

Bad: 1

Lift: ja

Beschreibung:

1 großzügiger Vorraum

1 weiterer Vorraum zu den Schlafzimmern bzw. Badezimmer verfügt über Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner sowie dem BOSCH-Brennwertgerät für die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung mit digitalen Raumthermostat! Auch über Handy-App steuerbar.

1 separat begehbare WC mit Fenster

1 separat begehbares Badezimmer inkl. Dusche, Handwaschbecken und Badewanne

1 lichtdurchflutetes Wohn/Esszimmer mit direktem Zugang zum Außenbereich (Im Wohnbereich befindet sich ein zweiter Kamin zum Anschluss eines Festbrennstoffofens mit Sichtfenstern sowie Holzscheittaufbewahrungsnische)

1 Schlafzimmer

1 Arbeitszimmer/Schlafzimmer

1 Außenbereich mit Qualitätskunstrasen (Barfuß-Feeling) ausgelegt (2/3 von der darüberliegenden Terrasse überdacht und Wettergeschützt) Außen-Beleuchtung, Steckdosen sowie Wasseranschluss (Frostsicher) vorhanden.

Ausstattung:

- Parkettböden Wohnküche und Schlafräume: **Echtholzparkett**
- Fliesen in den Nassräumen
- Gegensprechanlage
- Sicherheits- und Brandschutzeingangstür mit Mehrfachverriegelung und Türspion
- hochwertige Armaturen (Geberit, Grohe und Villeroy & Boch)
- Kunststoff-Fenster 3-fach Verglasung mit Gasfüllung Argon für erhöhten Schall- und Wärmeschutz
- Verfliesung Vorräume Bad und WC: **Feinsteinzeug** Platten

Kosten:

KP : EUR 450.000 ,--

Monatliche Vorschreibung gesamt: EUR 267,26 inkl. 10% USt.

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

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter [069919473730](tel:069919473730) oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap