

**AM PULS DER ZEIT! Stylish 3-Zimmer Altbau perle mit
hochwertiger Ausstattung und optimalem Grundriss •
SCHICK & TRENDIG**



Wohnzimmer mit Küche

Objektnummer: 5630/353

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,07 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	399.900,00 €
Betriebskosten:	153,42 €
USt.:	15,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

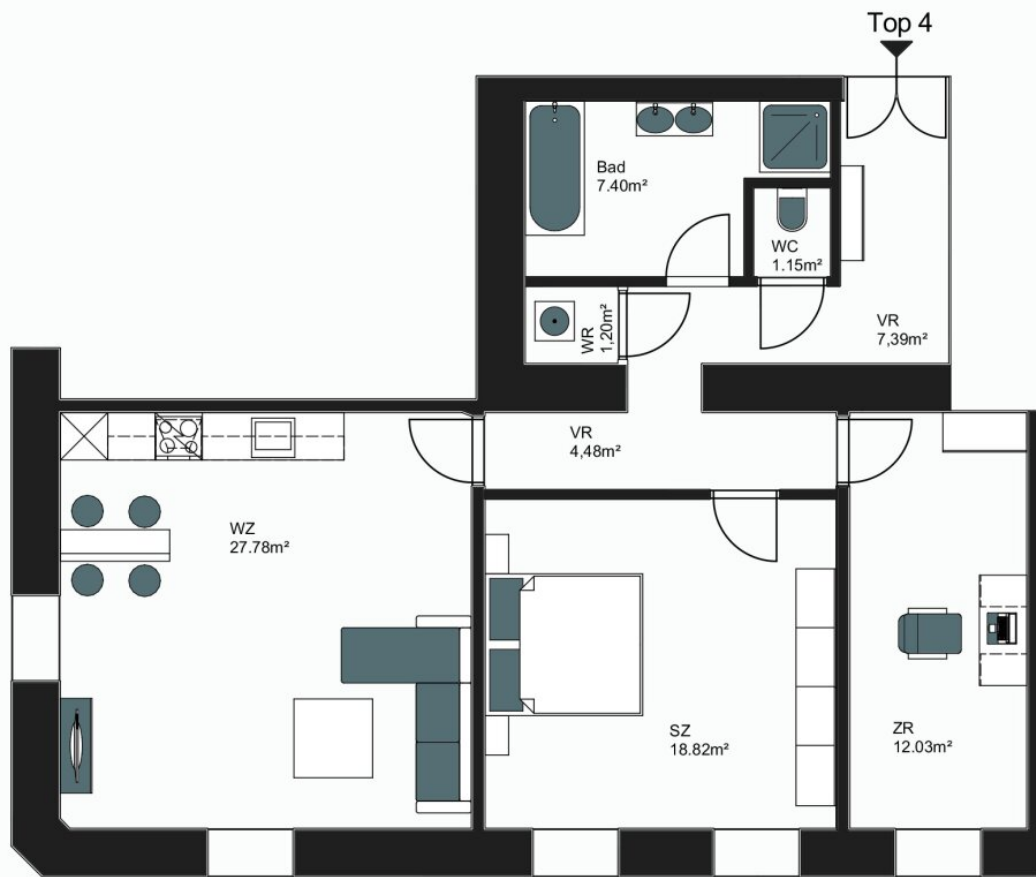
MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien











Objektbeschreibung

BLACK PEARL • MOVE IN + ENJOY

Die **2021 kernsanierte, charmante Wohnung** liegt in einem **gediegenen Altbauwohnhaus** nahe des Einkaufszentrums Q19 und besticht neben der **hochwertigen Ausstattung** mit ihrem **optimalen Grundriss**. Durchdacht geplant und konzipiert bietet **diese Altbauperle** auf einer **Wohnfläche von ca. 80m²** insgesamt 3 zentral begehbare Zimmer, einen Abstellraum und genügend Platz für Paare, Singles, die erste Zeit zu Zweit oder eine kleine Familie. Überzeugen Sie sich selbst und genießen gleich den [Rundgang](#) durch die Wohnung!

Das Besondere an **BLACK PEARL** ist die **besonders gehobene Ausstattung** mit **Alarmanlage, SMART HOME** (Steuerung der Beleuchtung/ Heizung mittels Handy inkl. IPAD), **Tischlerküche**, exklusiven Armaturen, modernen Kunex Türen u.v.m.

Das **einzigartige, wohlige Altbauflair** wird nicht nur mit dem schönen **Fischgrät-Parkettboden**, sondern auch den auserwählten Sesselleisten und der angenehmen Beleuchtung dank der abgehängten Decken unterstrichen.

Separat begehbar sind **alle Zimmer** vom Vorraum/Flur aus:

- das **Wohnzimmer** mit **offener Küche** (mit Induktionsherd, Geschirrspüler) und Kamin beim Essbereich
- die **beiden Schlafzimmer** bzw. Home-Office/Gäste-Kinderzimmer
- das **Badezimmer** mit Dusche UND Wanne
- die sep. Toilette
- der praktische Abstellraum

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gasetagenheizung**, die Vaillant Therme befindet sich im **Abstellraum** (hier ist ebenfalls der Waschmaschinenanschluss vorhanden).

Die Wohnung kann bei Interesse auch voll möbliert (inkl. Fernsehern) übernommen werden, sodass der neue Eigentümer nur noch seine Koffer packen & sorglos einziehen kann (nicht in

diesem Kaufpreis inkludiert). Derzeit ist die Wohnung noch bewohnt; ich ersuche um Verständnis, dass Besichtigungen nur nach Rücksprache mit dem derzeitigen Eigentümer vereinbart werden können.

Ein **großzügiges Kellerabteil** ist dieser Wohnung zugeordnet. Der begrünte Innenhof mit **Fahrrad-Abstellmöglichkeiten** steht allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Jahresabrechnung 2023
- Monatliche Vorschreibung

- Originalpläne
- Energieausweis
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnfläche ca. 80m²
- 3 zentral begehbare Zimmer
- Hochwertige Ausstattung - SMART Home, Alarmanlage
- Offenes Wohnzimmer mit Tischlerküche
- Bad mit Wanne und Dusche
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Beziehbar nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <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 <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap