

## **Hochwertig sanierte Altbauwohnung - U-Bahn Nähe - Erstbezug nach Sanierung**



**Objektnummer: 6176**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meynertgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	635.000,00 €
Betriebskosten:	167,62 €
USt.:	16,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Altmann**

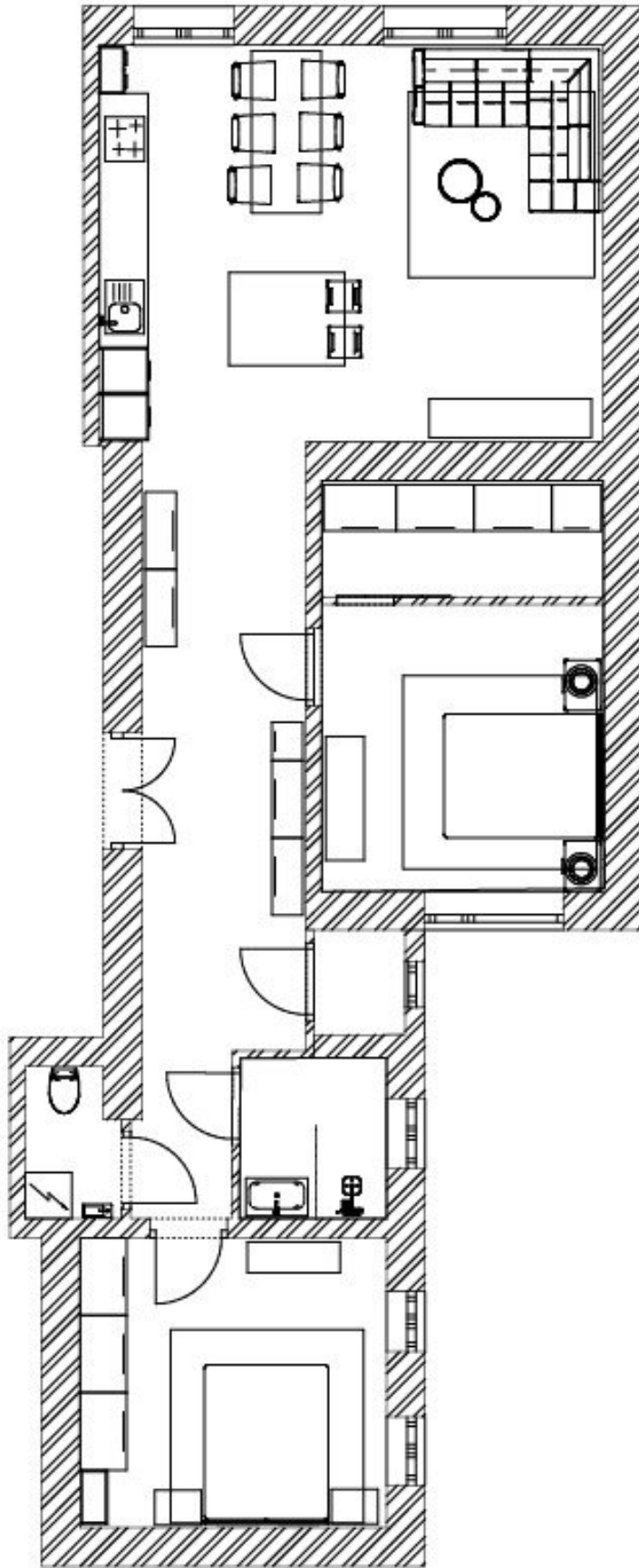
ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

T +43 1  
H +436

Gerne s  
Verfügt







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine von VESTANA Homes **hochwertig und exklusiv sanierte Altbauwohnung**, in guter Lage des 9. Bezirks. Die Sanierungsarbeiten laufen auf Hochtouren und werden **Ende Jänner 2025** abgeschlossen.

### OBJEKTBE SCHREIBUNG:

Im Hochparterre gelegen, verfügt die Wohnung über **95m<sup>2</sup> Wohnfläche**, aufgeteilt auf 2 Schlafzimmer (beide hofseitig), 1 Badezimmer mit **Walk-in Dusche**, 1 getrennte Toilette sowie einer **offenen und geräumigen Wohnküche**, die mit einer **modernen Küche** von Nobilia ausgestattet wird. Optional kann in der Wohnküche auch eine **Kochinsel** installiert werden.

Ausgezeichnetes Raumklima herrscht durch die hohen Decken, die in Altbau sehr selten installierte **Fußbodenheizung**, sowie das maßgeschneiderte Lichtkonzept.

Hier einige Highlights der **Premium-Ausstattung**:

- Fußbodenheizung
- Klassischer Wiener Fischgrätparkett
- Alt-Wien Türen für das typische Altbauflair
- Walk-in Dusche mit Regenbrause
- Neue Fenster mit elektrischen Rollläden und Fliegenschutz
- Nobilia Küche mit Liebherr-Weinkühlschrank sowie Siemens-Elektrogeräten (inkl. 5 Jahre Hersteller-Garantie)

**Nähere Details finden Sie in Ihrem persönlichen Exposé auf Anfrage!**

*Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.*

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.

**Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap