

## **NESTROY-PLATZ - ERSTBEZUG NACH SANIERUNG**



**Objektnummer: 7045**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 25,62 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,15
<b>Kaufpreis:</b>	535.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



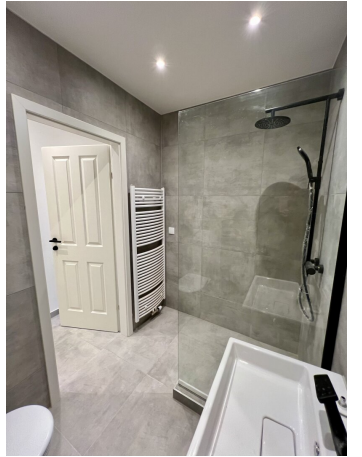
**Susanne Walcher**

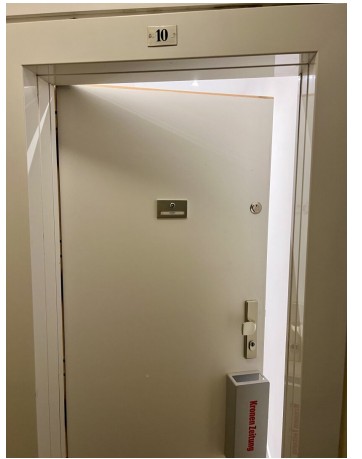
IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32  
1030 Wien









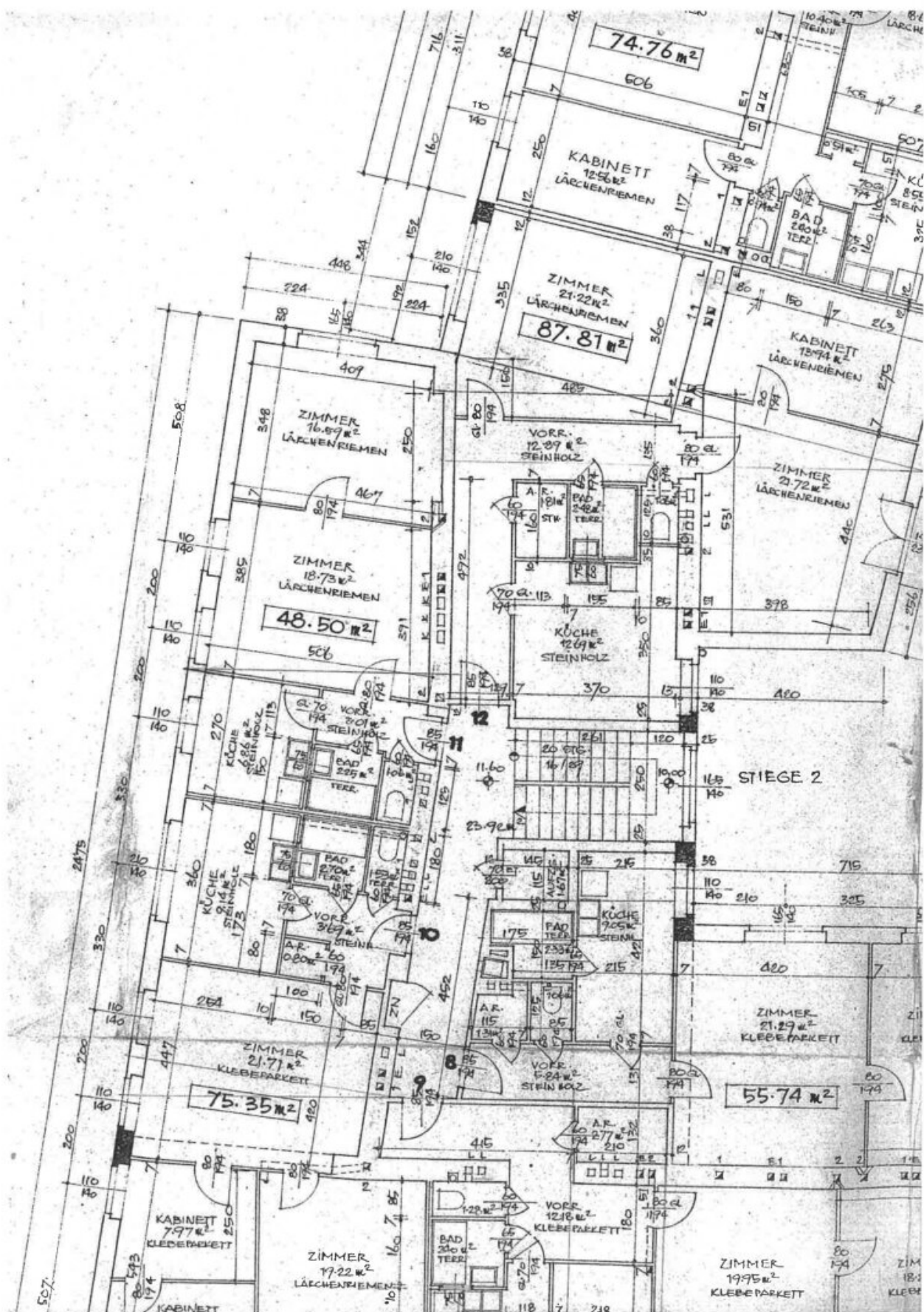












## Objektbeschreibung

MODERNE WOHNKULTUR IN BESTLAGE AM NESTROY-PLATZ - ERSTBEZUG NACH SANIERUNG

78m<sup>2</sup>

4 Zimmer zentralbegehrbar

Innenhof-Ruhelage

2. Liftstock

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien! Diese wunderschöne Etagenwohnung befindet sich in der begehrten Gegend des 2. Bezirks und bietet Ihnen alles, was Sie sich von einer Traumimmobilie wünschen können.

Auf einer großzügigen Fläche von 78m<sup>2</sup> erstreckt sich diese Wohnung auf der 2. Etage eines gepflegten Wohnhauses. Der Kaufpreis von 539.000,00 € macht dieses Objekt nicht nur zu einer attraktiven Investition, sondern auch zu einem perfekten Ort für Sie und Ihre Familie.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem atemberaubenden Ausblick auf die Stadt begeistert sein. Dank der großen Fensterfronten genießen Sie nicht nur einen beeindruckenden Stadtblick, sondern auch einen beruhigenden Grünblick. Hier können Sie den Alltagsstress hinter sich lassen und in Ruhe entspannen.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre Lage und den Ausblick, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung. Der Boden ist mit eleganten Fliesen und Parkett ausgelegt, was ein modernes und gemütliches Ambiente schafft. Für eine angenehme Wärme sorgt die Gas-Etagenheizung, die Ihnen auch im Winter ein behagliches Wohngefühl verleiht.

Für Ihren Komfort gibt es einen Personenaufzug, der Sie direkt vom Eingang in Ihre Wohnung bringt. Die Wohnung ist außerdem mit einer Dusche, Kabel- und Satelliten-TV ausgestattet und eignet sich somit perfekt für Singles, Paare oder auch eine WG.

Auch die Verkehrsanbindung ist optimal. Verschiedene Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und ein Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die umliegende Infrastruktur lässt ebenfalls keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: von Ärzten und Apotheken über Kliniken und Krankenhäuser bis hin zu Schulen, Kindergärten und Universitäten. Auch Supermärkte und Bäckereien sind in der Nähe, sodass Sie immer alles in Ihrer Reichweite haben.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause in Wien präsentieren zu dürfen!

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTGESETZES UND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungeregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap