

**Erstbezug nach Generalsanierung - Zentrale Lage direkt
bei der Volksoper / Währinger Straße / U6**



Objektnummer: 290

Eine Immobilie von G2 Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1898
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	86,27 m ²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	199,28 €
USt.:	19,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Thomas Tischler

G2 Real GmbH
Gumpendorfer Straße 10-12/2a
1060 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

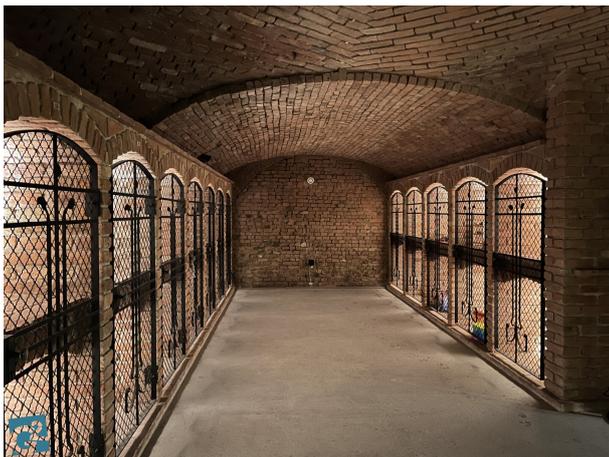
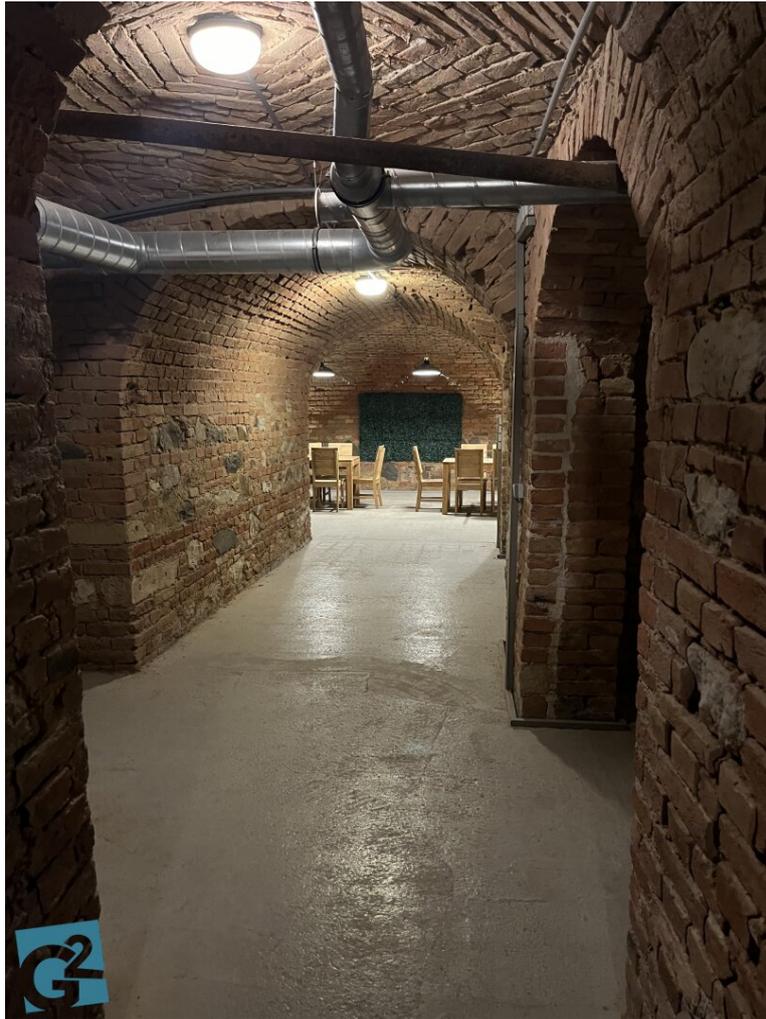


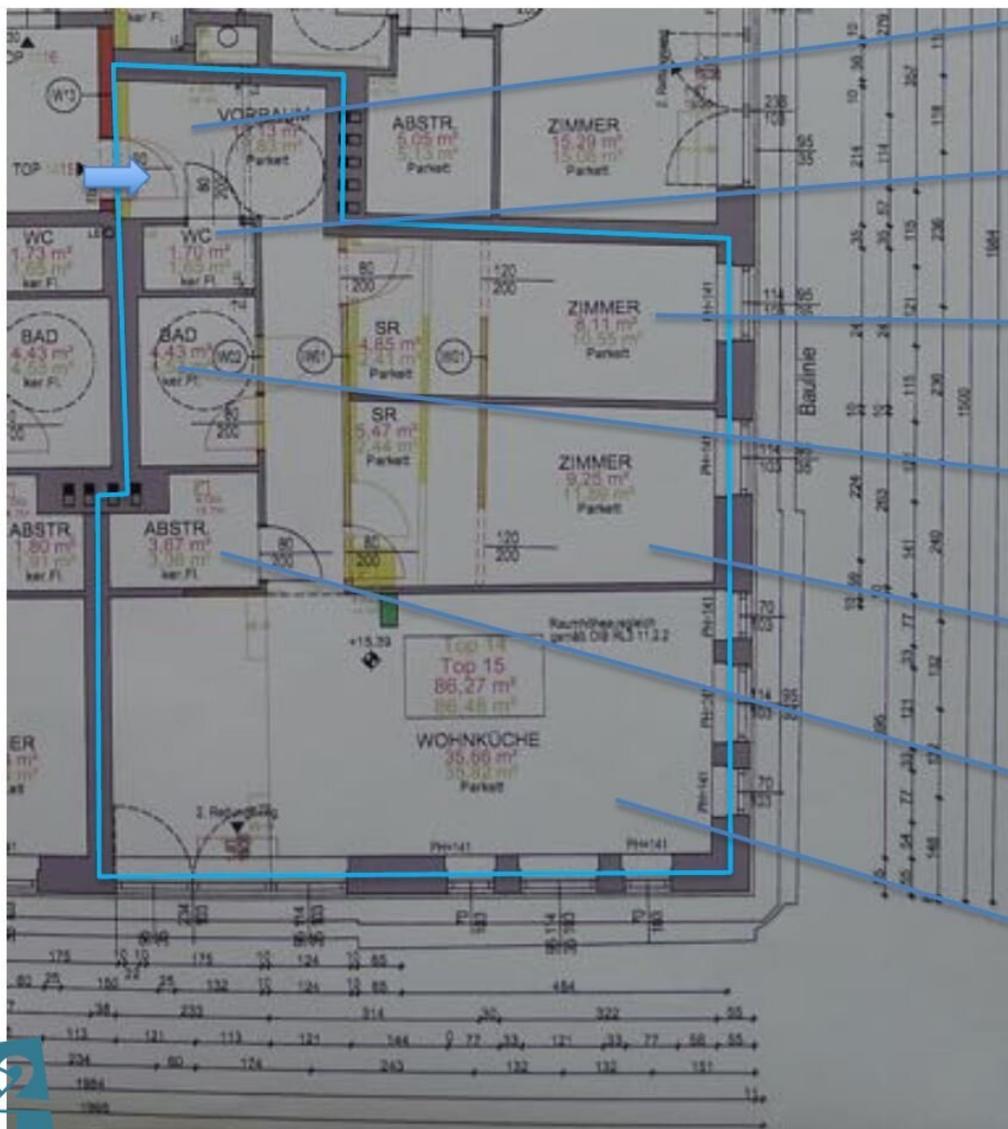












Vorraum

WC

Zimmer1

Badezimmer

Zimmer2

Abstellraum

Wohnküche



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine generalsanierte, süd-/westseitig ausgerichtete 3 Zimmerwohnung in einem schönen Altbau an der Adresse Fuchsthallergasse 20 / Währinger Gürtel 102.

Die Wohnfläche beträgt ca. 86m² und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Bad mit Wanne
- separates WC
- Abstellraum mit WM Anschluss
- Große Wohn-/Essküche
- 2 Schlafzimmer

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock (=DG 1), ist hell und befindet sich in zentraler Lage direkt gegenüber der U6 Station Volksoper mit schönem Blick auf das historische Stationsgebäude im Jugendstil sowie das Gebäude der Volksoper. Moderne Kunststofffenster sorgen für eine sehr effektive Wärme- und Schallisolierung. Bad und WC sind in modernem Stil gehalten, in den Zimmern sind helle Parkettböden verlegt. Eine Küche muss noch eingebaut werden, die Rohinstallationen sind vorhanden. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagen- und Fußbodenheizung. Zusätzlich steht ein Einlagerungsraum im Keller sowie ein Bereich für die Lagerung von Weinen etc. zur Verfügung.

Die allgemeinen Teile des Hauses sind ebenfalls sehr gepflegt und bieten eine ansprechenden Mix aus altem Baustil und modernen Elementen.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich fußläufig die gesamte Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Die Wohnung eignet sich durch ihre zentrale Lage auch sehr gut für eine Vermietung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap