

## **Topsanierte Wohnung - Balkon - Ruhelage - Erstbezug nach Sanierung**



Wohnküche

**Objektnummer: 6199**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rainergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 80,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,41
Kaufpreis:	485.000,00 €
Betriebskosten:	174,19 €
USt.:	17,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

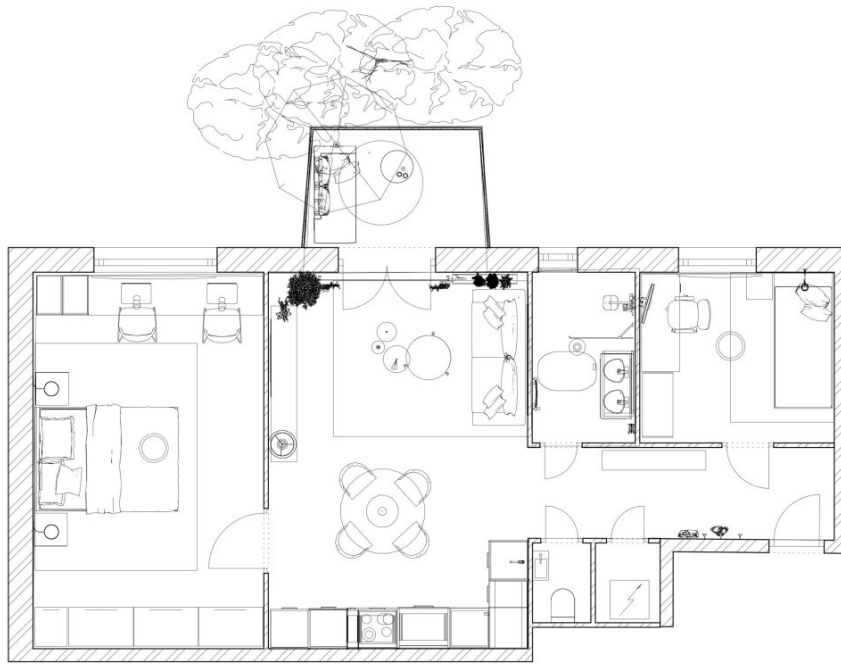


**Michael Altmann**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine von VESTANA Homes **hochwertig sanierte Neubauwohnung**, in **guter Lage des 4. Bezirks**. Die Sanierungsarbeiten laufen auf Hochtouren und werden **Anfang Februar 2025** abgeschlossen.

### OBJEKTBSCHREIBUNG:

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock eines gepflegten Wohnhauses**. Aufgeteilt auf **ca. 65,69m<sup>2</sup> Wohnfläche**, befinden sich 2 Schlafzimmer (beide hofseitig), 1 Badezimmer mit **Walk-in Dusche**, 1 getrennte Toilette, 1 Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie eine **offene und geräumige Wohnküche**, die mit einer **modernen Küche** von Nobilia ausgestattet wird. Über die Wohnküche gelangt man auf den ca. **3,5m<sup>2</sup> großen Balkon** mit Blick in den **ruhigen und begrünten Innenhof**.

Hier einige **Ausstattungs-Highlights**:

- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- Hochwertige Verfliesung der Nassräume
- Walk-in Dusche mit Regenbrause
- Neues Brennwertgerät
- Nobilia Küche mit 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 <750m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap