wunderschönes Gebäude***gepflegter Altbau mit niedrigen Betriebskosten & Fernwärme

Objektnummer: 58976

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salzachstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,02 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	65,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,22
Kaufpreis:	398.900,00 €
Betriebskosten:	122,13 €
USt.:	13,35 €

Provisionsangabe:

14.360,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

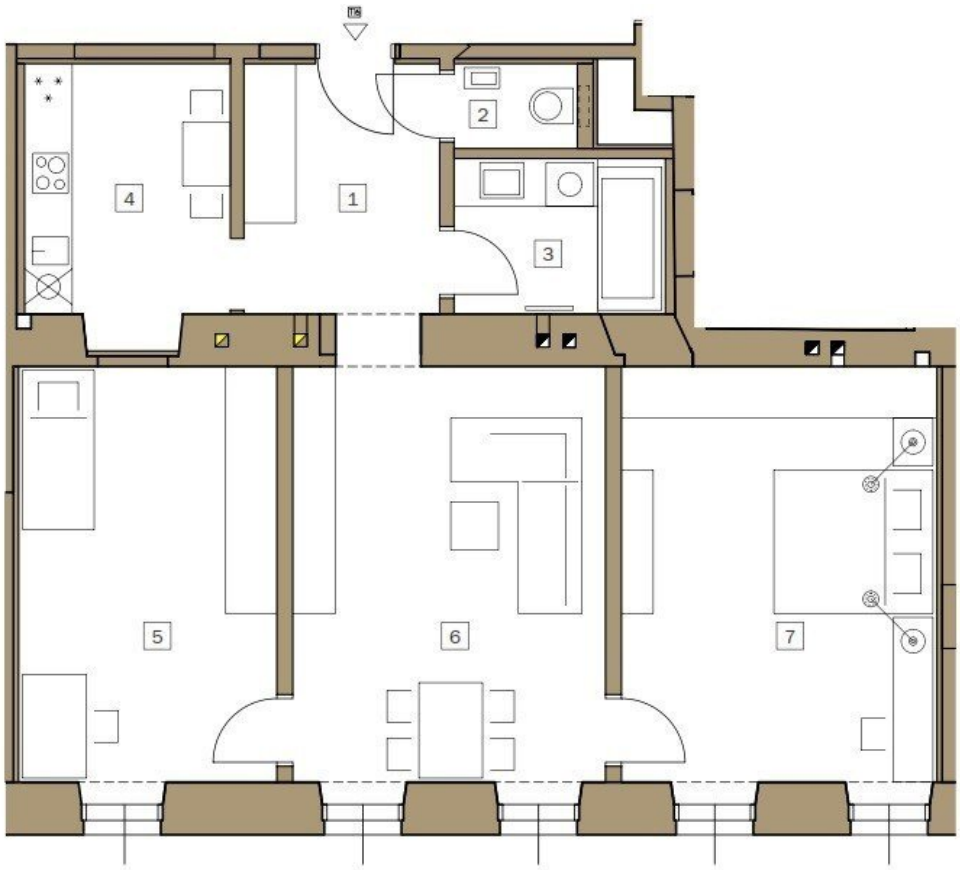
SMEG

MK ZENG
ASIAN FINE CUISINE

10 Jahre Adonia.
Immobilien sind unbeweglich.
Wir weiterhin nicht.
ADONIA
Immobilien
seit 2014

ADONIA

Immobilien



1 Vorraum
2 Toilette
3 Bad
4 Küche / AR
5 Zimmer
6 Wohnzimmer
7 Zimmer

ca. 81,48 m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese vor ca. 9 Jahren **generalsanierte, hochwertige, ca. 81,5 m²** große **3-Zimmer ALTBAUwohnung** im 20. Wiener Gemeindebezirk. Sie wurde 2015 umfassend saniert und vom Eigentümer bewohnt.

Diese wunderschöne, **81,5 m²** große Eigentumswohnung bietet **3 Zimmer, ein Wohn-Esszimmer, zwei weitere getrennt begehbare (Schlaf-) Zimmer, einen Vorraum, eine getrennte Küche (vollausgestattete Küche), ein modernes, sehr hochwertiges Badezimmer und ein getrenntes WC.**

*****ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)*****

Raumaufteilung:

Über den **Vorraum** sind sowohl die **getrennte Küche** als auch das **Badezimmer** und das **getrennte WC** erreichbar. Sie gelangen in den **Wohn-Essbereich**, von welchem die **beiden** weiteren **Zimmer getrennt begehbar** sind. (siehe Plan und aktuelle Fotos)

Ausstattung:

Die Wohnung wurde **hochwertig ausgestattet.** In allen Zimmern wurde ein **wunderschöner Eichenparkettboden in Vollholz** verlegt, die **Nassräume** werden **hochwertig verfließt** und mit **Markenarmaturen** ausgestattet. (siehe Beispielfotos) In den Badezimmern werden als **besonderes Extra Radios** und **Lautsprecher** verbaut!

Zustand:

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren aufwendig **generalsaniert.** Es handelt sich hierbei also um eine gepflegte Wohnung**.** Es wurden **sämtliche Leitungen (Strom, Wasser, Kanal, Heizung)** im Zuge der **Generalsanierung erneuert.** Selbstverständlich wurden auch **hochwertige, doppelverglaste Fenster** eingebaut.

Haus:

Die Wohnung befindet sich im **1.Obergeschoss** eines **schönen Altbaus** mit **gegliederter Fassade.** Auch die **allgemeinen Teile** des Hauses wurden **aufwendig saniert.** So wurden

zB am **Stiegenhaus,** an den **Gängen,** an der **Außen-** und **Innenfassade,** den **Steigleitungen** und dem **Innenhof** aufwendige **Sanierungs-** und **Erneuerungsarbeiten** vorgenommen. Auch das **Dachgeschoss** wurde **großzügig ausgebaut** und im Zuge dessen **ein Lift eingebaut**.

Lage:

Das Haus ist in einer **ruhigen Wohngegend** gelegen. Alle **Geschäfte** des **täglichen Bedarfs** befinden sich in **Gehdistanz.** Eine Reihe von **Allgemein-** und **Fachmedizinern** ist ebenfalls fußläufig zu erreichen. Der **Allerheiligenpark** (1 Minute) ist die nächstgelegene **Grünfläche.** Die **Donau** mit ihrem reichhaltigen **Freizeitangebot** ist ebenfalls leicht **zu Fuß** zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist über die **U 6 Station "Dresdner Straße",** die **Straßenbahnlinie 2 (Hellwagstr.)** und die **Schnellbahn sehr gut öffentlich angebunden.**

Preis: Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt **EURO 399.000.-.**

Mag Markus Wieneroiter 1,5% + Barauslagen und Beglaubigungskosten + 20% Ust

Sollten Sie **Fragen** haben oder eine **Besichtigung** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Vielen Dank an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde bereits zum Besten Start Up und erneut als Qualitätsmakler 2018 ausgezeichnet! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie

eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap