

**GENERALSANIERT! HOCHWERTIGE 2 ZIMMER NAHE
WIEDNER HAUPTSTRASSE UND U2**



Objektnummer: 1693/128

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,63 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,08 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	110,15 €
USt.:	13,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien

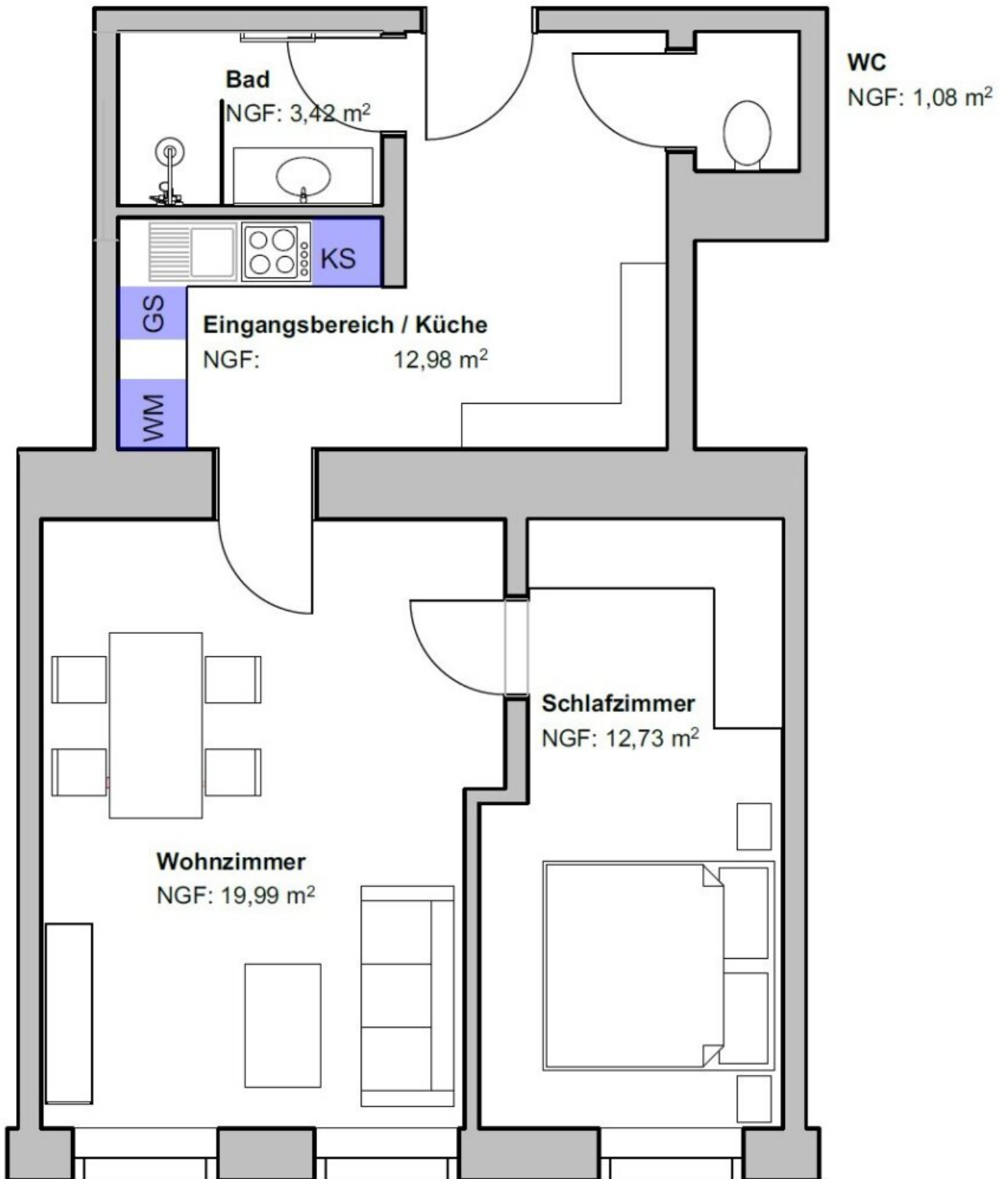
















Objektbeschreibung

Diese **exklusive 2-Zimmer Wohnung** befindet sich im **2. Liftstock** eines **gepflegtem Gründerzeithauses aus dem Jahrhundertwende**. Die Wohnung wurde gerade **komplett generalsaniert** und ist **bezugsfertig**. Die **Wohnung** besticht durch die **professionelle Verarbeitung hochwertigster Materialien**, die **perfekte Raumaufteilung** sowie die **zukünftigen unmittelbare Nähe zur U2-Station Reinprechtsdorfer Straße**.

Die 2-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 50m² und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer inkl. Vorbereitung aller Anschlüsse für eine moderne Küche
- Top-modernes Bad mit Walk-in Dusche, Waschbecken und Handtuchheizung
- separates WC
- großes Wohn-/Esszimmer
- Schlafzimmer

Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertiges Eichenparkett (gebürstet Chevron)
- generalsanierte Wohnungstüre
- Vorbereitung aller Anschlüsse für eine moderne Küche (Herd auf Hüfthöhe usw.)
- Massivholz Alt-Wien-Stil Innentüren (2,30m Höhe)
- hochwertige L'Argilla Großformat-Fliesen in Bad und WC

- modernste Armaturen in Bad und WC (Villeroy & Boch, Grohe)
- neuer Estrich inkl. Fußbodenheizung sowie Wohnungsstation
- neue 3-fach verglaste Kunststoff Drutex-Fenster
- doppelbeplankte Trockenbauwände mit Schallsolierung
- neu bandagierte, verputzte Wände (in gesamter Wohnung)
- Stuck-Deckenleisten
- Alt-Wien Stil Sockelleisten
- neue Rohinstallation Elektro inkl. E-Befund
- neue Rohinstallation Sanitär
- neue Gaskommission inkl. sanierten Rauchfängen
- Gegensprechanlage

Im Innenhof des Hauses befindet sich ein **Fahrradabstellplatz**.

Kosten:

- **KP: EUR 350.000,-**
- monatliche Betriebskosten inkl. Lift: **EUR 135,03 inkl. USt.**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 79,41**
- **GESAMT: EUR 214,44**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@wisionhome.at.

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap