

Erstbezug mit Altbauflair: Perfekte 3-Zimmer-Wohnung in Ruhelage



Objektnummer: 8422/1703

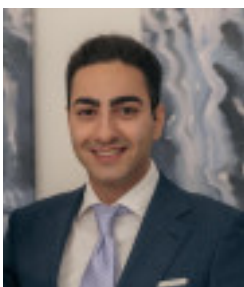
Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	116,28 €
USt.:	11,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien

T +43 664 466 4776

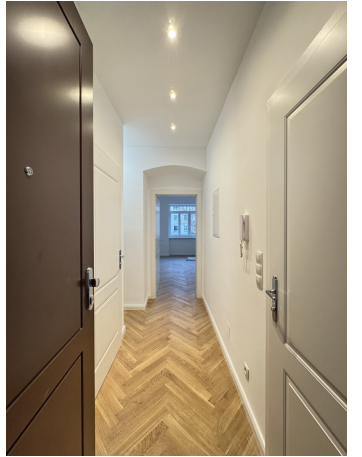
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

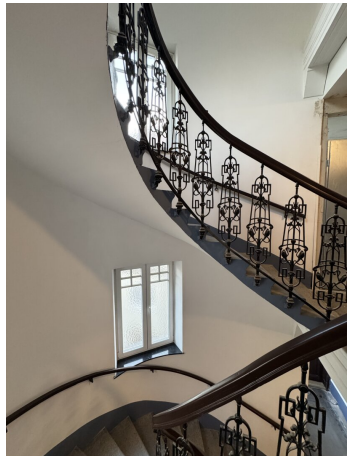


termin zur

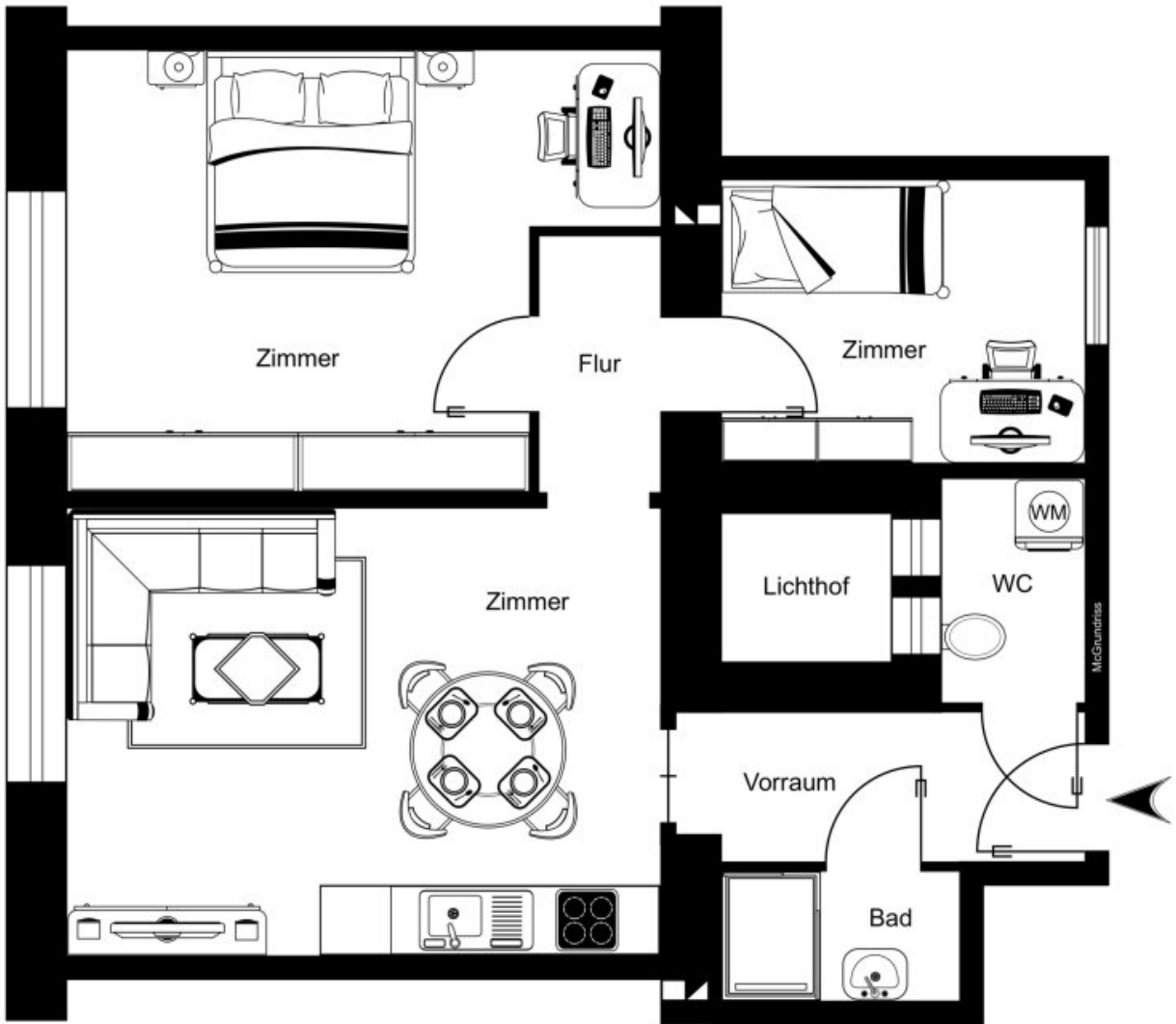












Objektbeschreibung

Beschreibung

Erleben Sie den Charme eines Altbaus, vereint mit der Eleganz eines modernen Erstbezugs. Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über ca. 54 m² und befindet sich im ersten Stock eines Hauses aus der Jahrhundertwende (Baujahr 1900). Die Wohnung wurde 2024 umfassend saniert und bietet nun höchsten Wohnkomfort in absoluter Ruhelage.

Dank der hochwertigen Ausstattung und der durchdachten Raumaufteilung wird diese Wohnung den Ansprüchen einer urbanen Lebensweise gerecht. Perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die den Komfort eines modernen Zuhauses schätzen.

Highlights der Wohnung

- Wohnfläche: ca. 54 m²
- Zimmeranzahl: 3
- Badezimmer: 1 mit moderner Dusche
- Toiletten: Separates WC
- Zusätzlicher Stauraum: 1 Abstellraum

Ausstattung

- Bodenbeläge: Edles Parkett und hochwertige Fliesen
- Heizung: Fußbodenheizung mit Gasbetrieb
- Bad: Stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit zeitloser Dusche
- Aufzug: Personenlift im Gebäude
- Besonderheiten: Nähe zur U-Bahn, absolute Ruhelage

Energieausweis

- HWB: D (129,9 kWh/m²a)
- fGEE: E (2,76)
- Gültig bis: 24.06.2029

Lage

Die Holohergasse liegt in einer der gefragtesten Lagen des 15. Bezirks. Die Infrastruktur ist hervorragend und bietet alles, was das Herz begehrt:

- Öffentliche Verkehrsmittel:
- U-Bahn: 325 m
- Straßenbahn & Bus: 250 m
- Bahnhof: 325 m
- Nahversorgung:
- Supermarkt: 175 m
- Bäckerei: 300 m
- Einkaufszentrum: 375 m
- Gesundheitseinrichtungen:
- Arzt: 150 m
- Apotheke: 250 m
- Klinik: 1.025 m
- Bildungseinrichtungen:
- Kindergarten: 325 m
- Schulen: 375 m

- Universität: 675 m
- Kaufpreis: **289.000,00 €**
- Monatliche Kosten:
- Betriebskosten: 116,28 €
- Reparaturrücklage: 53,54 €
- Umsatzsteuer: 11,63 €
- Gesamtbelastung: 181,45 €

Ihr Ansprechpartner

David Plishtiev

Geschäftsführender Gesellschafter

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Naschmarkt 50, 1060 Wien

Telefon: [+43 664 466 4776](tel:+436644664776)

E-Mail: d.plishtiev@adamant-immobilien.at

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses exklusive Objekt vorzustellen!

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 <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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 <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap