

**Erstbezug im Stilaltbau: Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung
in bester Lage**



Objektnummer: 8422/1701

Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	317.900,00 €
Betriebskosten:	141,20 €
USt.:	14,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



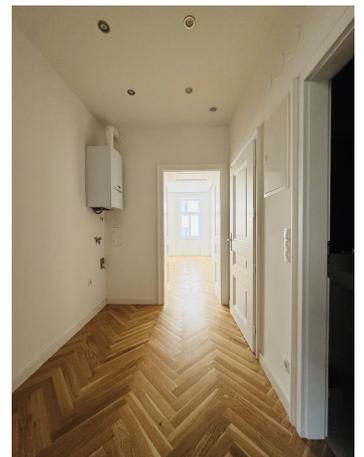
David Plishtiev

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien

T +43 664 466 4776

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

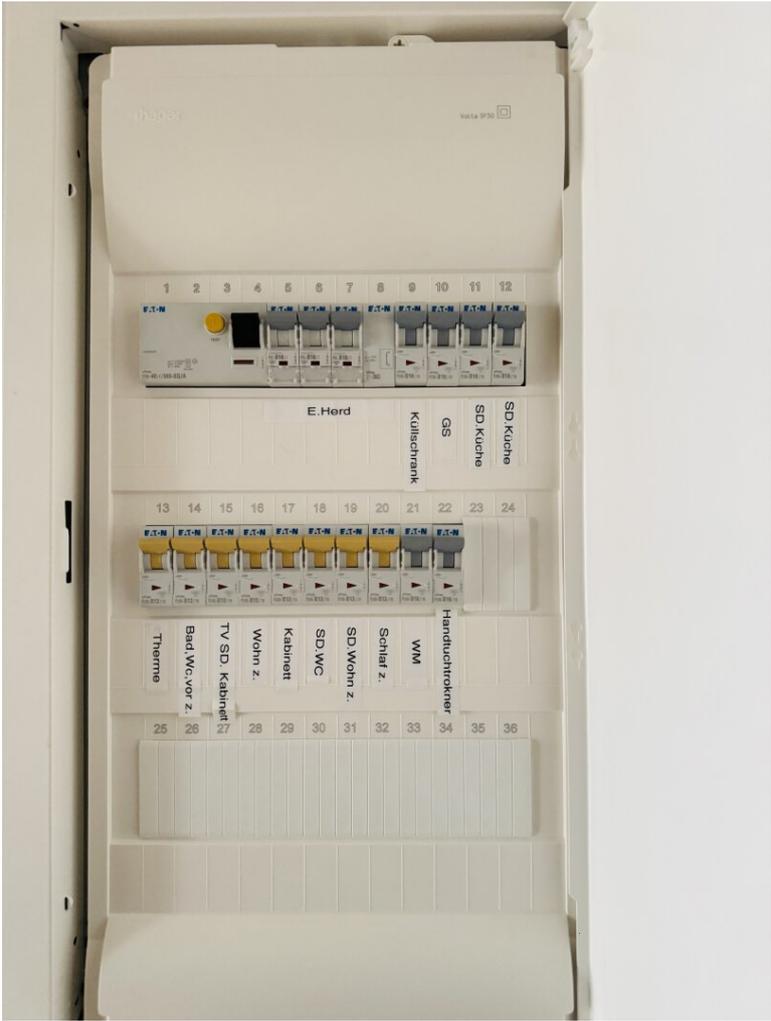
Verfügung.



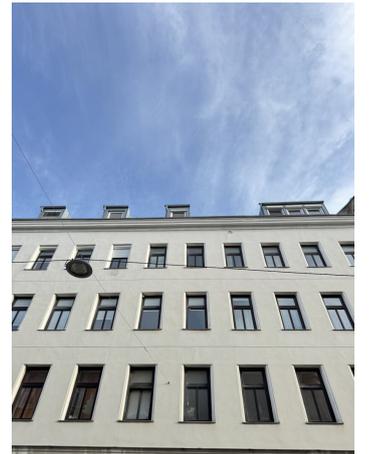




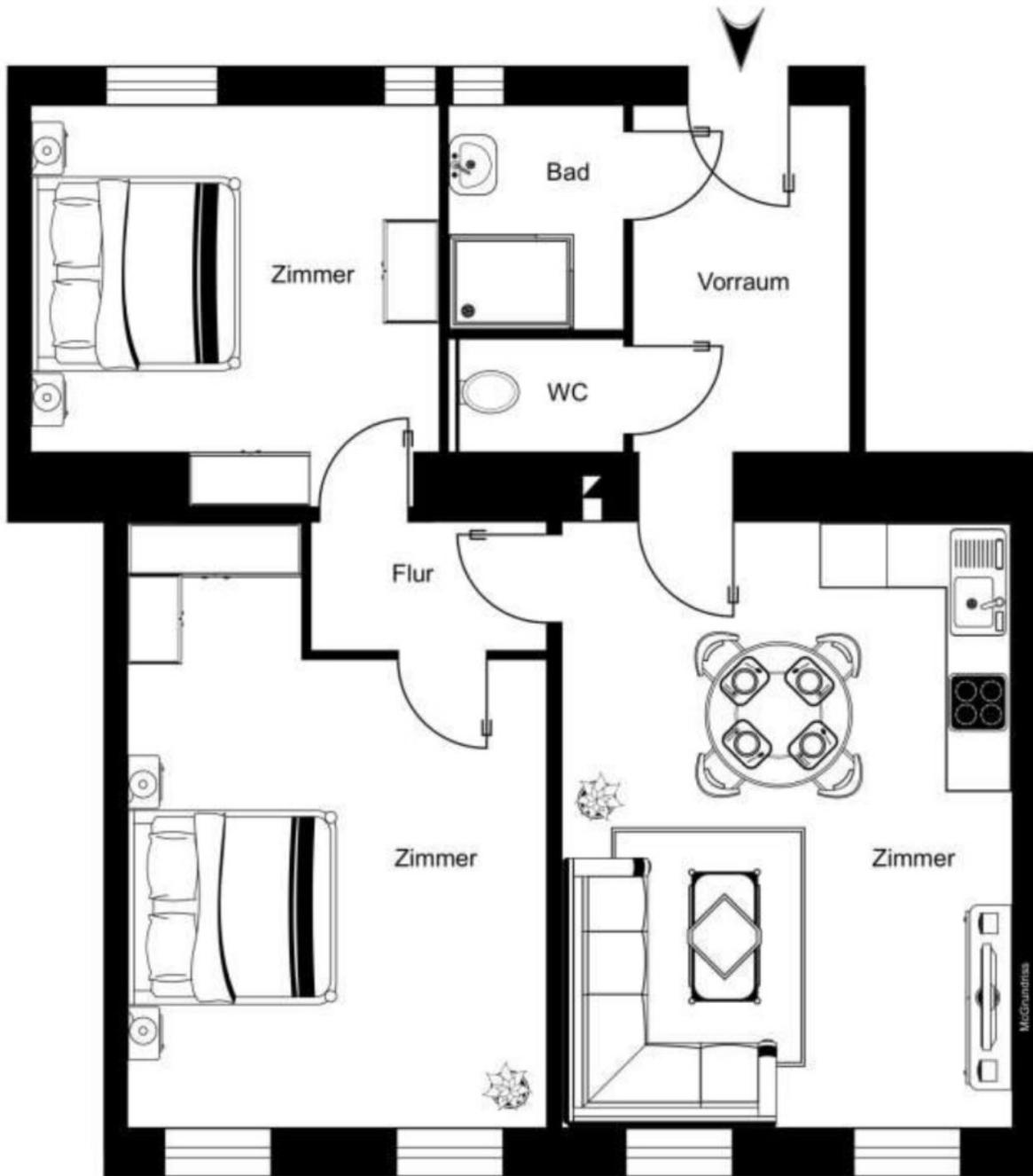












Objektbeschreibung

Beschreibung

Entdecken Sie eine einzigartige Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort in dieser traumhaft sanierten Altbauwohnung im 17. Wiener Gemeindebezirk! Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert und bietet Ihnen ein Zuhause, das sowohl ästhetisch als auch funktional überzeugt.

Wohnbereich:

Die ca. 59 m² große Wohnung empfängt Sie mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer angenehmen Helligkeit. Der großzügige Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Die hochwertig verlegten Parkettböden verleihen den Räumen eine warme und elegante Atmosphäre.

Schlafzimmer:

Zwei separat begehbare Schlafzimmer bieten viel Privatsphäre und sind ideal als Hauptschlafzimmer und Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar. Auch hier setzen hochwertige Materialien und der Blick ins Grüne Akzente für ein harmonisches Wohnerlebnis.

Badezimmer und WC:

Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer geräumigen Dusche und eleganten Fliesen ausgestattet. Ein Highlight ist die separate Toilette, die zusätzlichen Komfort bietet.

Küche (individuell gestaltbar):

Die Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Traumküche ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Anschlüsse sind bereits vorhanden – Sie entscheiden, ob es eine offene Wohnküche oder eine klassische Variante werden soll.

Besondere Ausstattung:

- Fußbodenheizung für wohlige Wärme in allen Räumen
- Moderne Fliesen in Bad und WC
- Hochwertige Fenster mit Schall- und Wärmeschutz
- Personenaufzug im Haus für maximalen Komfort

Diese Wohnung bietet Ihnen einen Erstbezug, bei dem keine Wünsche offenbleiben. Perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die stilvolles Wohnen in urbaner Lage schätzen.

Lage

Die Gschwandnergasse liegt in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Gegend des 17. Wiener Bezirks. Hier verbindet sich das pulsierende Leben der Stadt mit entspannter Wohnqualität.

- Öffentlicher Verkehr: U-Bahn-Station Ottakring (U3) und mehrere Straßenbahnlinien sind fußläufig erreichbar.
- Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Bildung und Betreuung: Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Freizeit und Natur: Die nahegelegenen Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

In der Umgebung finden Sie außerdem zahlreiche Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote, die den besonderen Charme Ottakrings unterstreichen.

Der E-Ausweis wird nachgeliefert.

Kostenübersicht

- Kaufpreis: **317.900,00 €**

- Betriebskosten: 141,20 €/Monat
- Reparaturrücklage: 58,11 €/Monat
- Gesamtbelastung (inkl. USt.): 214,36 €/Monat

Zusätzliche Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Maklerprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner

David Plishtiev

Geschäftsführender Gesellschafter

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Naschmarkt 50, 1060 Wien

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

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

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung begeistern. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich vorzustellen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap