

**Generalsaniertes Altbaujuwel: Wohnen, Arbeiten oder
Beides im Herzen Wiens!**



Objektnummer: 8422/1697

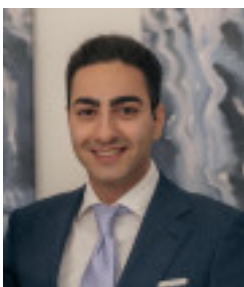
Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1934
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,67
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	139,89 €
USt.:	13,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



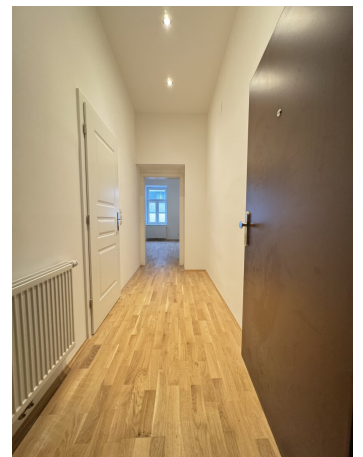
David Plishtiev

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien

T +43 664 466 4776

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

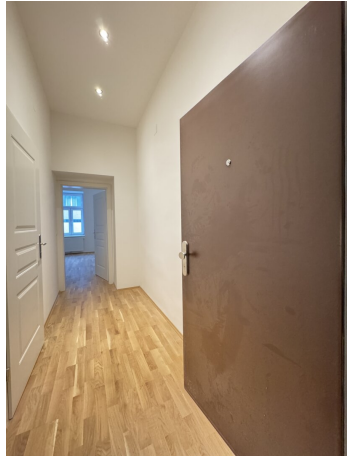
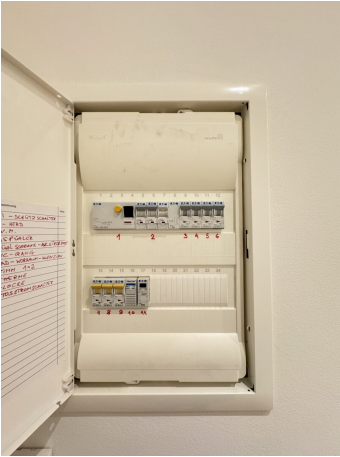
termin zur







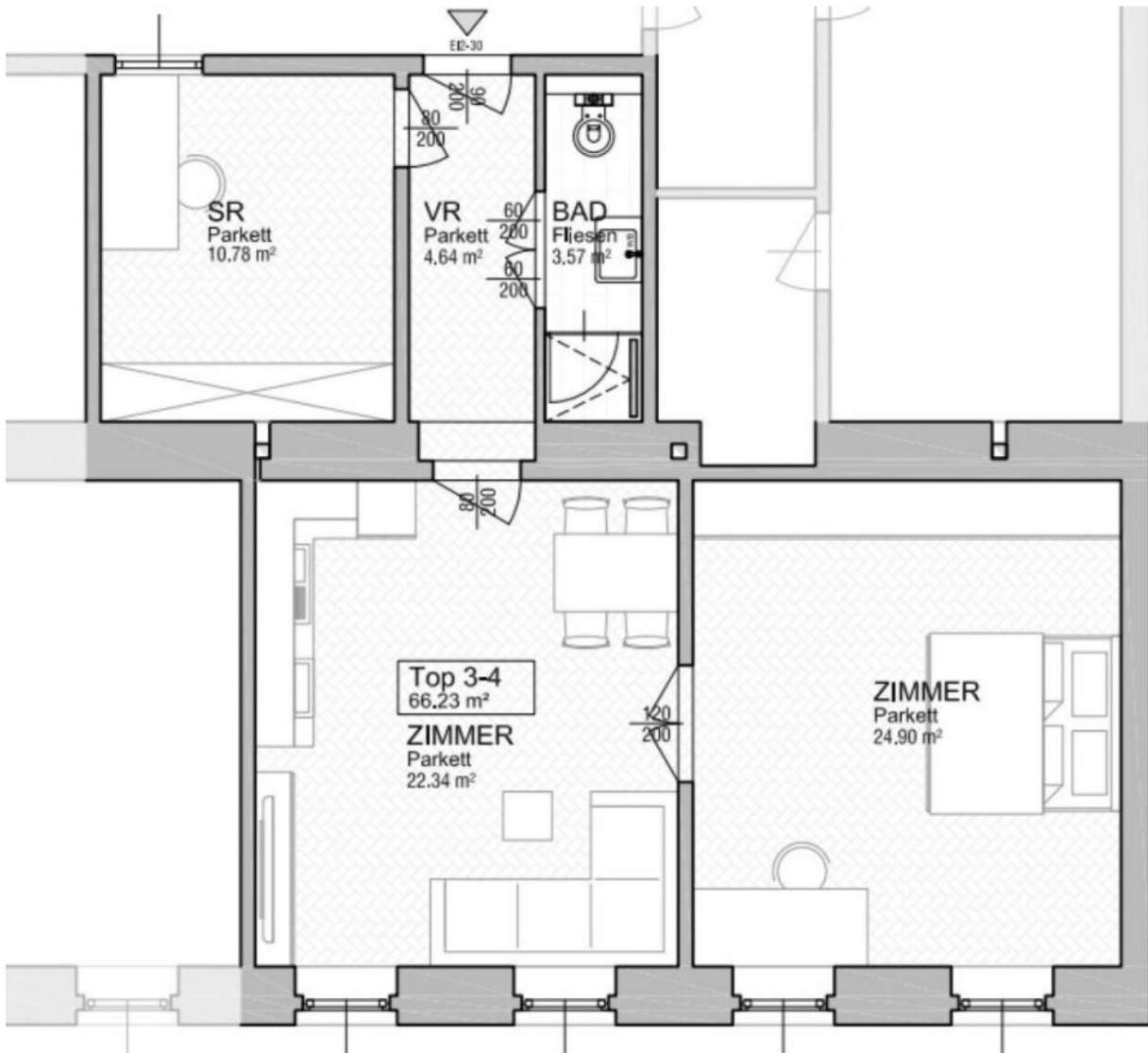












Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Immobilie bietet den idealen Raum für Ihr neues Zuhause oder Ihre geschäftlichen Aktivitäten. Die frisch generalsanierte Wohnung im charmanten Altbau vereint modernen Komfort mit zeitloser Eleganz. Dank ihrer flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten eignet sie sich perfekt als Büro oder Praxis.

Eckdaten:

- Nutzungsart: Wohnen, Büro oder Praxis
- Wohn-/Nutzfläche: ca. 68 m²
- Etage: Erdgeschoss
- Zimmer: 3
- Bad: 1 (mit Dusche)
- WC: 1
- Heizung: Gas-Etagenheizung
- Bodenbeläge: Hochwertiger Parkett, elegante Fliesen
- Bauweise: Altbau
- Zustand: Erstbezug nach Generalsanierung

Highlights der Ausstattung

- Stilvoll renoviertes Badezimmer mit modernen Armaturen
- Personenaufzug im Haus
- Flexibel nutzbare Räumlichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Beides

- Perfekte Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Lage

Das Objekt befindet sich in der Hollergasse 1150 Wien, in einer erstklassigen urbanen Lage mit optimaler Infrastruktur:

- Öffentliche Verkehrsmittel: U-Bahn (500 m), Straßenbahn (125 m), Bus (125 m), Bahnhof (525 m)
- Nahversorgung: Supermarkt (100 m), Bäckerei (75 m), Apotheke (325 m)
- Bildung: Schule (75 m), Kindergarten (150 m), Universität (650 m)
- Gesundheit: Arzt (225 m), Klinik (675 m)
- Freizeit: Einkaufszentrum (675 m)

Kaufpreis und Nebenkosten:

- Kaufpreis: **€ 239.900,00**
- Betriebskosten: € 139,89/Monat
- Reparaturrücklage: € 31,23/Monat
- Gesamtbelastung: € 185,11/Monat

Nebenkosten beim Kauf:

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

Ihr Ansprechpartner

David Plishtiev:

Geschäftsführender Gesellschafter

Adamant Immobilien GmbH

Naschmarkt 50, 1060 Wien

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

E: office@adamant-immobilien.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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap