

**TOLLER AUSBLICK!!! Lichtdurchflutete und
GENERALSANIERTE charmante Wohnung mit
unverbaubarer Grünblick**



Objektnummer: 7939/2300161006

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Voll_saniert
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	276,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN
company IMMOBILIEN**
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieser **2015 generalsanierten**, charmanten, im **4. Liftstock** befindlichen **ca. 82m²** großen Wohnung mit viel Platz und **TOP-INFRASTRUKTUR**.

Auch der **Ausblick** auf den kleinen Park vor den Fenstern ist **unverbaubar** und somit ein Highlight mitten in der Stadt.

Raumaufteilung:

- Großer Vorraum
- Badezimmer mit begehbare Dusche und Handtuchheizung
- Geräumige Landhaus-Küche mit Essplatz und viel Platz für jeden Hobbykoch
- Separate Toilette
- Praktischer Abstellraum
- Helles Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer

Abgerundet wird das räumliche Angebot von einem **geräumigen und trockenen Kellerabteil**.

Zusätzlich steht eine **Waschküche** im Stock darüber (Dachgeschoss) zur **ausschließlichen Nutzung der Wohnung** zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem noch ein **Kinderwagen- und Fahrradraum**, welcher ebenfalls derzeit **ausschließlich von den Verkäufern genutzt** wird.

Die 2015 beendete Generalsanierung umfasste folgende Erneuerungen:

- Sämtliche Leitungen (Gas, Strom, Wasser), Abflüsse
- Neuer Zählerkasten
- Heizungsrohre und Radiatoren sowie die Vaillant-Therme
- Böden, Türen, Wände
- Sicherheitseingangstür
- Küche, Bad sowie WC

Die **Infrastruktur und Erreichbarkeit** ist als **ausgezeichnet** zu bezeichnen:

BILLA: ca. 2 Minuten zu Fuß

Bus: ca. 2 Minuten zu Fuß

U-Bahn: ca. 9 Minuten zu Fuß

Kindergärten, Volksschule etc. sind auch innerhalb von 5-6 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Zusammengefasst kann diese Wohnung eine einzigartige Möglichkeit IHR wunderschönes Eigenheim zu werden.

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne einen Plan der Wohnung, stehe für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung und natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Doch Sie müssen die Wohnung nicht selbst bewohnen um Sie zu lieben, gerne helfen wir Ihnen auch bei der Vermietung.

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

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