

# **Erstbezug | Top sanierte 3 Zimmer Wohnung in sehr guter Lage!**



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3048**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien,Wieden
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.701,49 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



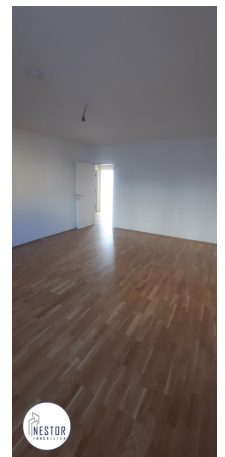
### **Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

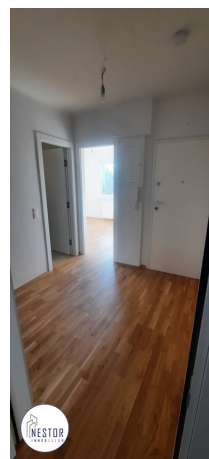
T +43 699 11694630  
H +43 699 11694630

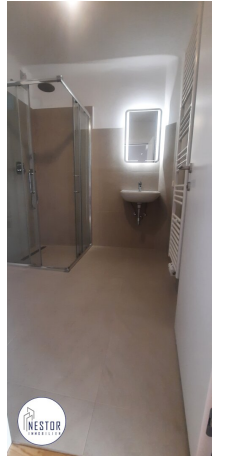
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











## Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer **Wohnung** in sehr guter Lage!

-----

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Diese einzigartige Wohnung erstreckt sich auf ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dank der guten Aufteilung bietet die **Immobilie** einen erhöhten Wohnkomfort und ist sehr hell. Die Wohnung befindet sich in einem ca. 1969 wieder aufgebauten Gebäudes.

Aufteilung der Wohnung:

- Wohnküche (ca. 20,90 m<sup>2</sup>)
- 1. Schlafzimmer (ca. 23,10 m<sup>2</sup>)
- 2. Schlafzimmer (ca. 12,06 m<sup>2</sup>)
- Bad
- WC
- Vorraum (ca. 6,50 m<sup>2</sup>)
- Raumhöhe: ca. 2,65 Meter
- Der Eingangsbereich ist mit einer Sicherheitstüre ausgestattet.



- Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock.
- Sämtliche Anschlüsse und Leitungen wurden neu verlegt. Zusätzlich wurden neu schalldichte Fenster (inkl. elektrischer Rollos sowie Insektengitter) eingebaut.

Die Wohnung ist sehr gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Die Linie U1 sowie diverse andere Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe. In der Nähe befinden sich Supermärkte, Schulen und Kindergärten. Das **Schloss Belvedere** ist unweit entfernt.

Kaufpreis: € 449.000,-

BK: € 223,66

Provision: 3 % + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

## **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap