ERSTBEZUG: neu sanierte 4-Zimmer Wohnung im Altbaustil mit Balkon – U4 Nähe – 1140 Wien

Objektnummer: 6460/264

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,76 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	720.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.434,89 €
Betriebskosten:	315,37 €
USt.:	31,54 €

Provisionsangabe:

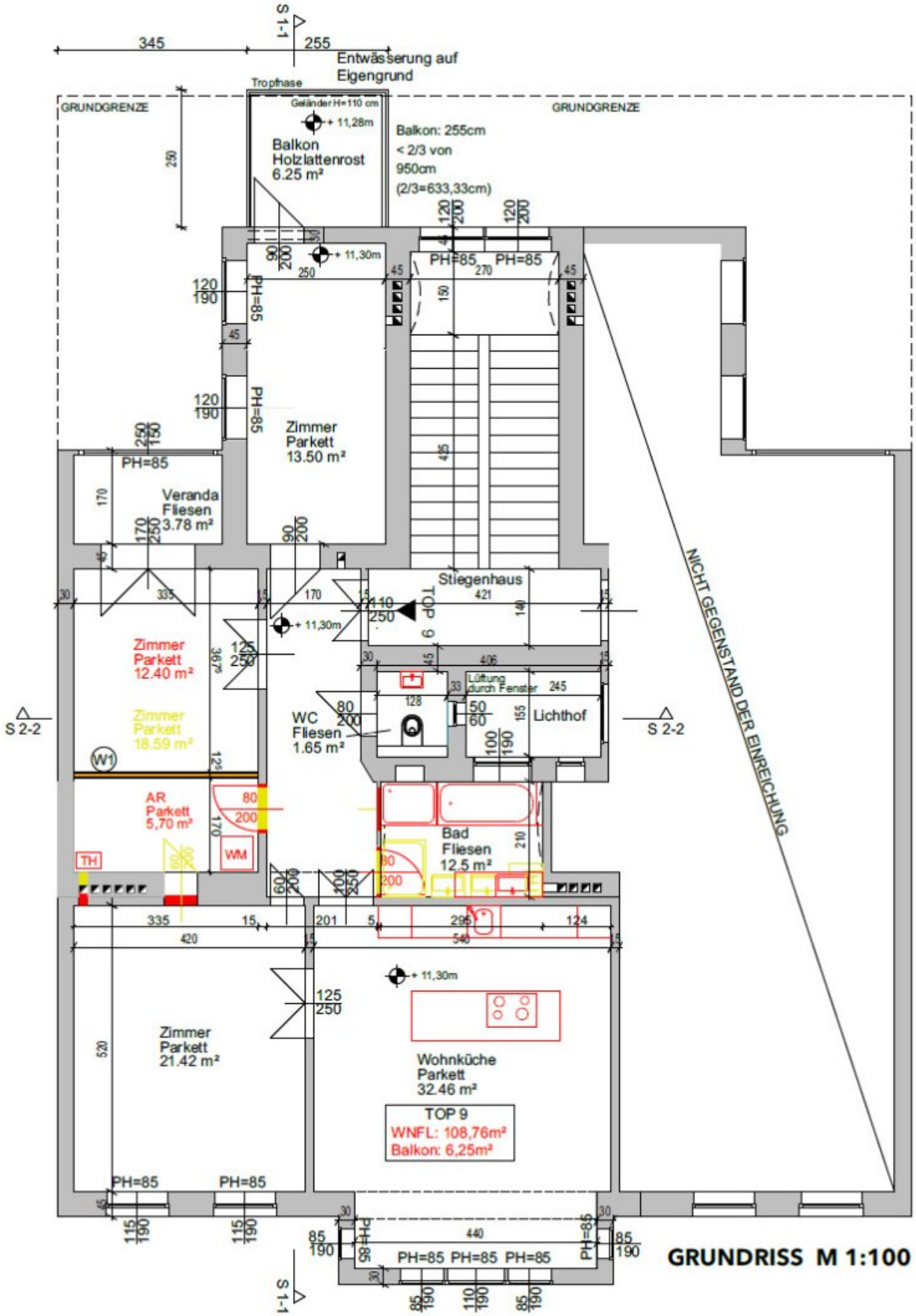
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



GRUNDRISS M 1:100

Objektbeschreibung

WOHNEN im Altiwien Stil in perfekter Lage

In einem charmanten Gründerzeithaus, welches zwischen 1939 und 1945 beschädigt und 1960/1961 wiederhergestellt wurde, befindet sich im 3. Stock eine kürzlich wunderschön sanierte und sehr helle Wohnung. Durch die perfekte Raumaufteilung und Ausrichtung von zwei Schlafzimmern sowie Balkon in einen absolut ruhigen, grünen und weitläufigen Innenhof, eignet sich das 4 Zimmer Apartment wunderbar für Familien aber auch Singles und Pärchen bietet dieser Wohntraum ein Zuhause im gehobenen Stil.

Wer klassischen Wiener Altbaucharme liebt und trotzdem eine moderne Ausstattung bevorzugt, wird hier glücklich. Der Wienfluss befindet sich vor der Haustüre und bietet vielseitige Möglichkeiten, all jenen, die sich gerne bewegen.

CHARAKTERISTIKA & AUSSTATTUNG der Wohnung

- charmanter Balkon, absolut ruhig, da in den grünen Innenhof ausgerichtet

- durch die Lage im 3. Stock sind alle Räume lichtdurchflutet

- Fischkgrätparkettböden in den Wohnräumen

- Klimaanlage vorbereitet

- modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche und Fenster

- hohe Räume und große Fenster mit Blick ins Grüne

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum

- 3 Schlafzimmer

- 1 helles und großes Wohnzimmer mit Einbauküche

- Badezimmer mit Badewanne und Dusche

- großer Abstellraum

- WC extra

NACHBARSCHAFT

Der 14. Bezirk Wiens, Penzing, bietet eine reizvolle Mischung aus städtischem Leben und naturnaher Erholung. Hier gibt es viel zu sehen und zu erleben, von historischen Sehenswürdigkeiten über kulturelle Highlights bis hin zu wunderschönen Grünflächen. Nur ein Steinwurf von dem schönen Gründerzeithaus entfernt ist das Schloss Schönbrunn mit seinem berühmten Tiergarten (der älteste Zoo der Welt) und der Hietzinger Platz mit vielen Cafés, Restaurants und Geschäften. In 10 Autominuten Richtung Norden gelangt man zu den Steinhofgründen; ein herrliches Erholungsgebiet mit weiten Wiesen und Wäldern und einem spektakulären Blick über Wien. Dort befindet sich auch die Otto-Wagner-Kirche - ein beeindruckendes Beispiel für den Wiener Jugendstil. Mit der Straßenbahn erreicht man bequem das Technische Museum, eines der beliebtesten Museen von Wien.

INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich wenige Gehminuten von den nächsten U-Bahn Stationen (Braunschweiggasse & Unter-St.Veit) entfernt. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien bieten schnelle Verbindungen zu anderen Teilen Wiens sowie in den Wienerwald. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Supermärkte (Spar, Billa, Hofer) sowie eine Apotheke. Das EKZ Hütteldorf sowie das Auhof Center sind schnell mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Diverse Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Universitäten befinden sich in der Nähe und macht somit die Lage besonders für Familien attraktiv.

IHR MEHRWERT

- Erstbezug nach Top-Sanierung

- perfekte Verkehrsanbindung

- viel Grün am Wienfluss und vor dem eigenen Balkon

KONDITIONEN

Kaufpreis: € 720.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter** +43 676 629 4050 **oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap