

Erstbezug!! Moderne 2-Zimmer Wohnung im 1. DG (Top 29)



Objektnummer: 111829

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gymnasiumstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	27,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Gesamtmiete	2.172,50 €
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	1.992,50 €
Betriebskosten:	192,50 €
USt.:	180,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Lafenthaler

Ticon Immobilienservice
Ausstellungsstr.50/C/2.OG – Regus/Office Center





Top 29





1. DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

1180 Wien, Gymnasiumstraße 28

Direkt am Cottage in zentraler Lage mit sehr guter Infrastruktur und gut öffentlicher Verkehrsanbindung.

Ein schönes Wiener Jahrhundertwendehaus wird renoviert und ein neues Dachgeschoss mit 2 Etagen wurde neu errichtet. Im 3. Stock werden aktuell 4 Altbauwohnungen topsaniert.

Der überwiegende Teil der Wohnungen besteht aus modernen 2 bis 3 Zimmerwohnungen. Die Größe der Wohnungen in Verbindung mit erstklassiger Ausstattung sowie der sehr guten Lage macht das Projekt aber auch attraktiv für Anleger, die auf der Suche nach einer soliden Vorsorgewohnung sind.

1. Dachgeschoss/ Top 29:

- **Große, strahlend helle Wohnküche**
- **1 Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Separates WC**
- **Vorraum**

Im Dachgeschoss werden insgesamt 6 Wohnungen errichtet. Im 3. Stock werden aktuell 4 Altbauwohnungen saniert.

- 4 topsanierte Altbauwohnungen
- 6 Dachwohnung / Neuausbau
- 34 m² bis 118 m² Wohnfläche

- 2 – 3 Zimmer Wohnungen
- Teilweise mit Freifläche
- Schlüsselfertige Übergabe (lt. Bau und Ausstattungsbeschreibung)

AUSSTATTUNG

- Moderne duale Hauszentralheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Alle Wohnungen mit Kühlfunktion (über L/W-Wärmepumpe)
- Fußbodenheizung (-kühlung)
- Großzügige Sanitärbereiche (Feinsteinzeug 60x30/60x60)
- Eichenparkettböden
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen (Bad/WC)
- Gegensprechanlage
- Neuer Personenlift
- Fahrradabstellraum

Öffentliche Verkehrsmittel:

- * Straßenbahn: 40, 41
- * Autobus Linie: 37A, 40A
- * U-Bahn: U6 - Nußdorfer Straße
- * U-Bahn: U6 - Währinger Straße

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

- Arzt <250m
- Apotheke <500m
- Klinik <500m
- Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

- Schule <500m
- Kindergarten <250m
- Universität <500m
- Höhere Schule <500m

Nahversorgung

- Supermarkt <250m
- Bäckerei <500m
- Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

- Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap