Lichtdurchflutete ruhige 1-Zimmer-Wohnung in Toplage im 21. Bezirk!

Objektnummer: 5978

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,00 m²
Kaufpreis:	119.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3,00 €
Betriebskosten:	87,51 €
Sonstige Kosten:	40,91 €

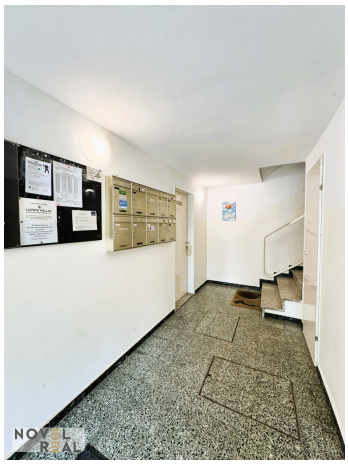
Ihr Ansprechpartner

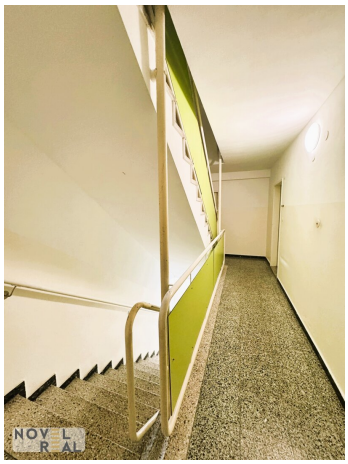
Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200

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





NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

KELLER
NOVEL
REAL

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **außergewöhnlich helle und charmante 1-Zimmer-Wohnung**, die sich im Hochparterre eines äußerst gepflegten Neubaus in ruhiger Umgebung befindet. Die Immobilie liegt in einer begehrten Wohngegend des 21. Bezirks und bietet durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den herrlichen Grünblick ein besonderes Wohngefühl.

Highlights der Wohnung

Raumaufteilung: Die Wohnung überzeugt mit einem lichtdurchfluteten Wohnbereich, der sich durch die großen Fensterfronten auszeichnet. Der Grundriss bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um die Wohnung individuell nach Ihren Vorstellungen zu renovieren und einzurichten.

Vom funktionalen Vorzimmer aus erreichen Sie zentral den Wohnraum oder separat das Badezimmer.

Reparaturrücklage: € 32.200 zum 31.12.2024

Potenzial der Immobilie

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage, diese Wohnung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Dank der freien Mietzinsbildung stellt sie eine interessante Option für Anleger dar, die auf der Suche nach einer sicheren und langfristigen Investition sind. Gleichzeitig eignet sie sich hervorragend für Eigennutzer, die die Gelegenheit nutzen möchten, ihr neues Zuhause ganz nach ihren Vorstellungen zu gestalten.

Lage:

Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung, lässt diese Wohnung die Hektik der Großstadt vergessen. Dennoch profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr, so liegen die Stationen der Straßenbahnlinie 26 und Linienbus 32A unmittelbar vor der Haustüre.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielerlei Restaurants und Cafés. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe ist der Kindergarten und die Volksschule Irenäusgasse. Nahversorger des täglichen Bedarfs sind in fußläufig binnen weniger Minuten verfügbar (Billa, Bipa, Apotheke, …).

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig 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. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter +43 660 442 7200 oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap