

**ERSTBEZUG - SCHÖNE 4 ZIMMER NAHE
SIEBENBRUNNENPLATZ**



Objektnummer: 7320/51

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1903
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,89 m ²
Nutzfläche:	73,89 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,66
Kaufpreis:	410.000,00 €
Betriebskosten:	163,79 €
USt.:	20,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3

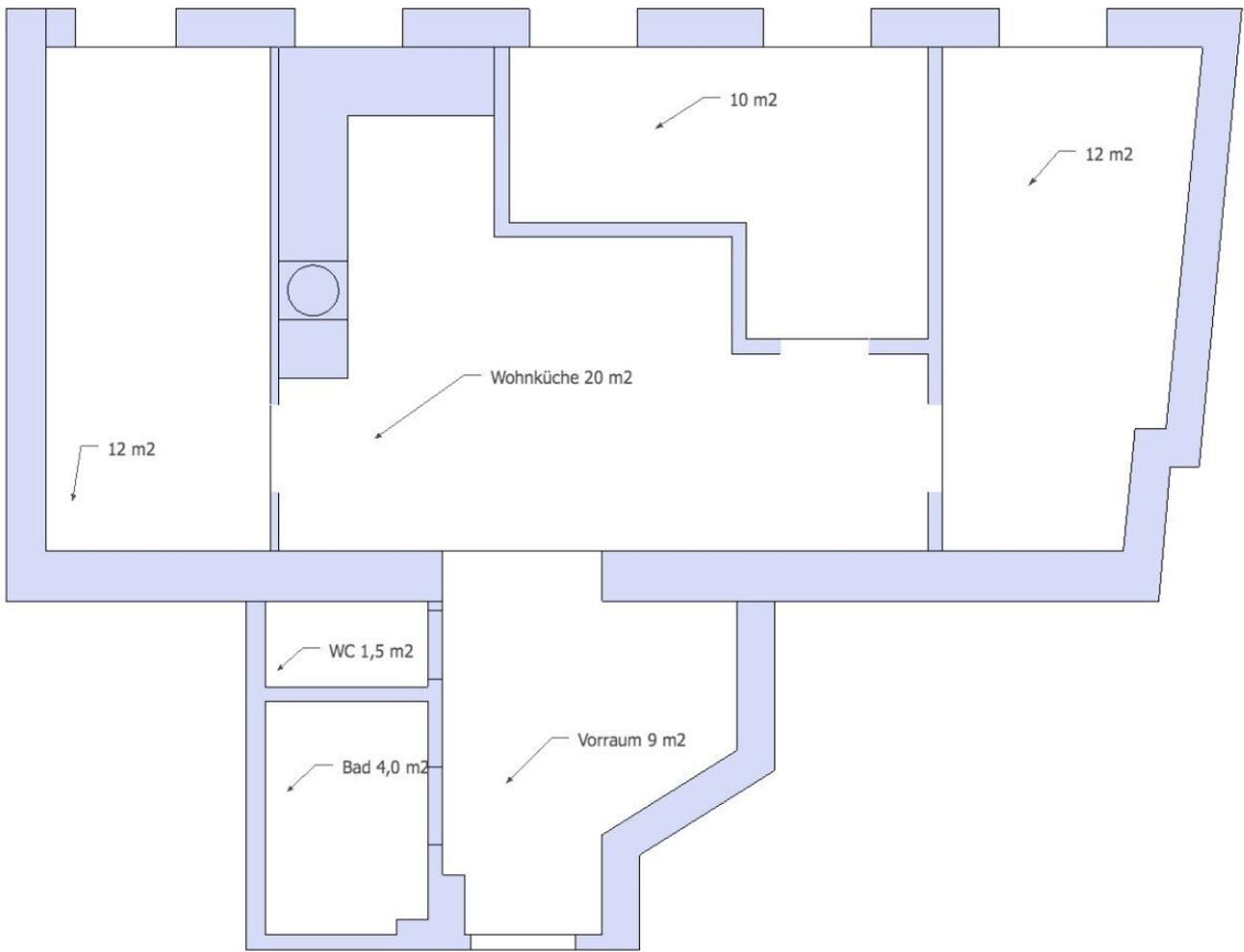












Objektbeschreibung

Diese **schön sanierte 4-Zimmer Wohnung** befindet sich im **4.Stock (Letzter Liftstock)** eines Wiederaufbauhauses aus dem Jahr 1959/60. Bei der Wohnung wurde **2022/23 neu saniert** und besticht durch die perfekte Raumaufteilung, weshalb sie sich als **Familienwohnung oder Studenten-WG (für 3 Personen)** sehr gut eignet. Außerdem überzeugt die Wohnung durch die öffentliche Verkehrsanbindung samt Nahversorgung Infrastruktur und Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe befindet sich der **Siebenbrunnenplatz** sowie **zukünftig die Ubahn-Station U2 Reinprechtsdorfer Straße (Fertigstellung laut Wiener Linien 2028)**.

Zusätzlich wird die Reinprechtsdorfer Straße bis Ende 2023 komplett neugestaltet:

- 32 neue, extragroße Bäume
- großzügige Grünbeete
- 2 Wasserspiele, 3 Nebelstellen, 2 Trink-Hydranten
- viele neue Bänke
- Verbreiterung der Gehsteige und Pflasterung mit hellen Granitsteinen
- Radfahren gegen die Einbahn

Die 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 74m² und gliedert sich wie folgt:

- großes Vorzimmer
- modernes Bad mit Walk-in Dusche, Waschbecken, Handtuchheizung und WM-Anschluss
- separates WC

- 1 Wohn-/Esszimmer mit offener Wohnküche inkl. Geräten (DanKüchen)
- 3 Zimmer (Schlaf-/Kinder-/ Bürozimmer)

Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- Parkettboden
- hochwertige Wohnküche (DanKüchen) inkl. Geräten
- moderne Fenster mit Mehrfachverglasung
- hochwertige Mosaik-Fliesen in Bad und WC
- eingebautes Badezimmer-Radio
- Gegensprechanlage

Kosten:

- **KP: EUR 410.000,-**
- monatliche Betriebskosten (inkl. Lift): **EUR 229,67 inkl. USt.**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 104,12**

- Provision: **3% vom KP zzgl. gestzl. USt.**

Der Stand der Rücklage beträgt per 16.10.2023 gesamt rund EUR 50.746,-

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@wisionhome.at.

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap