

## Erstklassig sanierte Altbauwohnung



**Objektnummer: 7398/1005**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1899
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 135,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,27
<b>Kaufpreis:</b>	318.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,26 €
<b>USt.:</b>	14,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



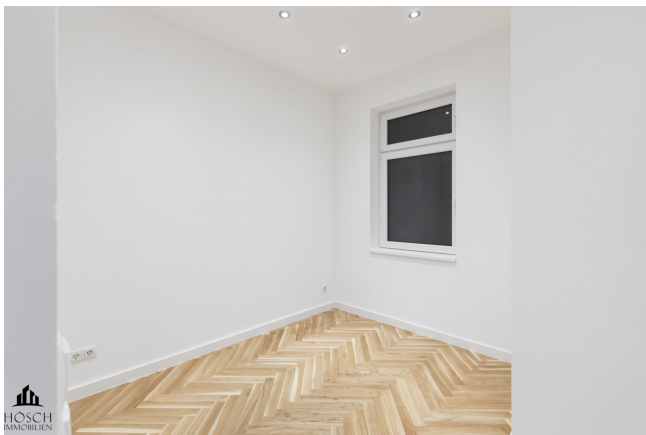
**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien











  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



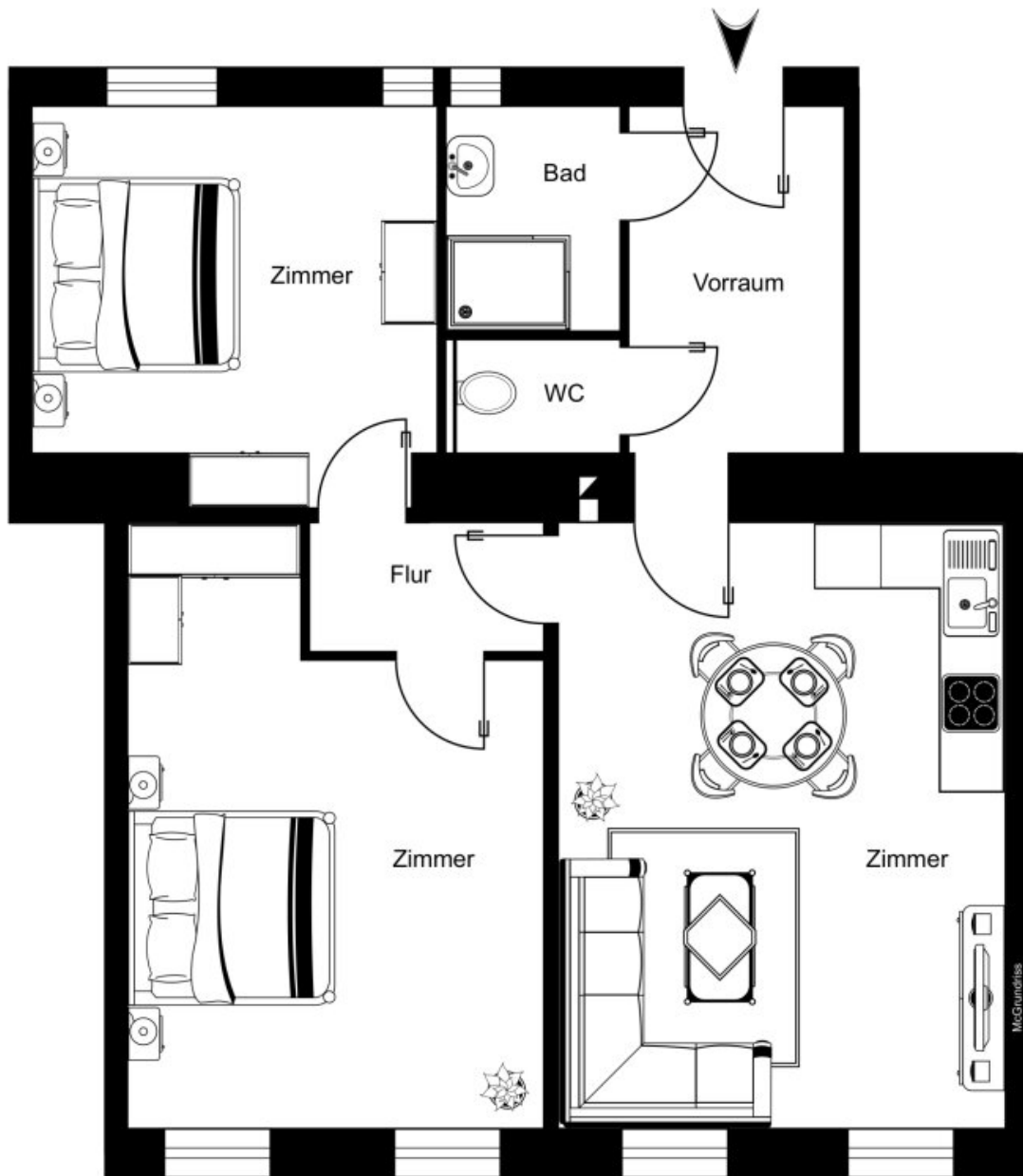
  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN







McGrandis

## Objektbeschreibung

Diese **wunderschöne**, kernsanierte **3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre** in einem gepflegten Haus ist ein **absolutes Schmuckstück!**

Das Zusammenspiel des klassische **Fischgrätenparkett** und der **modernen Ausstattung** lassen jedes Wohnherz schneller schlagen - die nagelneue **Fußbodenheizung** und die **indirekte Beleuchtung** runden das Gesamtbild ab!

Nicht nur der **durchdachte Grundriss**, auch die **hervorragende Lage** machen die Wohnung zu **etwas Besonderem**:

**Im Herzen des 17. Wiener Gemeindebezirks** - unweit der Hernalser Hauptstraße mit all ihren Annehmlichkeiten, lässt es sich **besonders gut leben!** Sowohl Ruhesuchende (der **Lidlpark** ist **fußläufig** erreichbar) als auch Stadtbegeisterte kommen hier auf ihre Kosten. An **Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten** mangelt es nicht! Auch die öffentliche **Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet**: Mehrere Straßenbahn-Stationen befinden sich in der Nähe (**Linien 9, 42, 43**).

**Kaufpreis: € 318.000,--**

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ersten drei Fotos virtuell gestaged sind! Die Wohnung ist **nicht möbliert**; die Einrichtung dient als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte.

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter **0660 7542528**.

**(Fotos (c) PicMyPlace)**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap