# Erstklassig sanierte Altbauwohnung




**Objektnummer: 7398/1005**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Baujahr:** | 1899 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 58,12 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 135,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,27 |
| **Kaufpreis:** | 299.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 151,79 € |
| **USt.:** | 15,18 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien































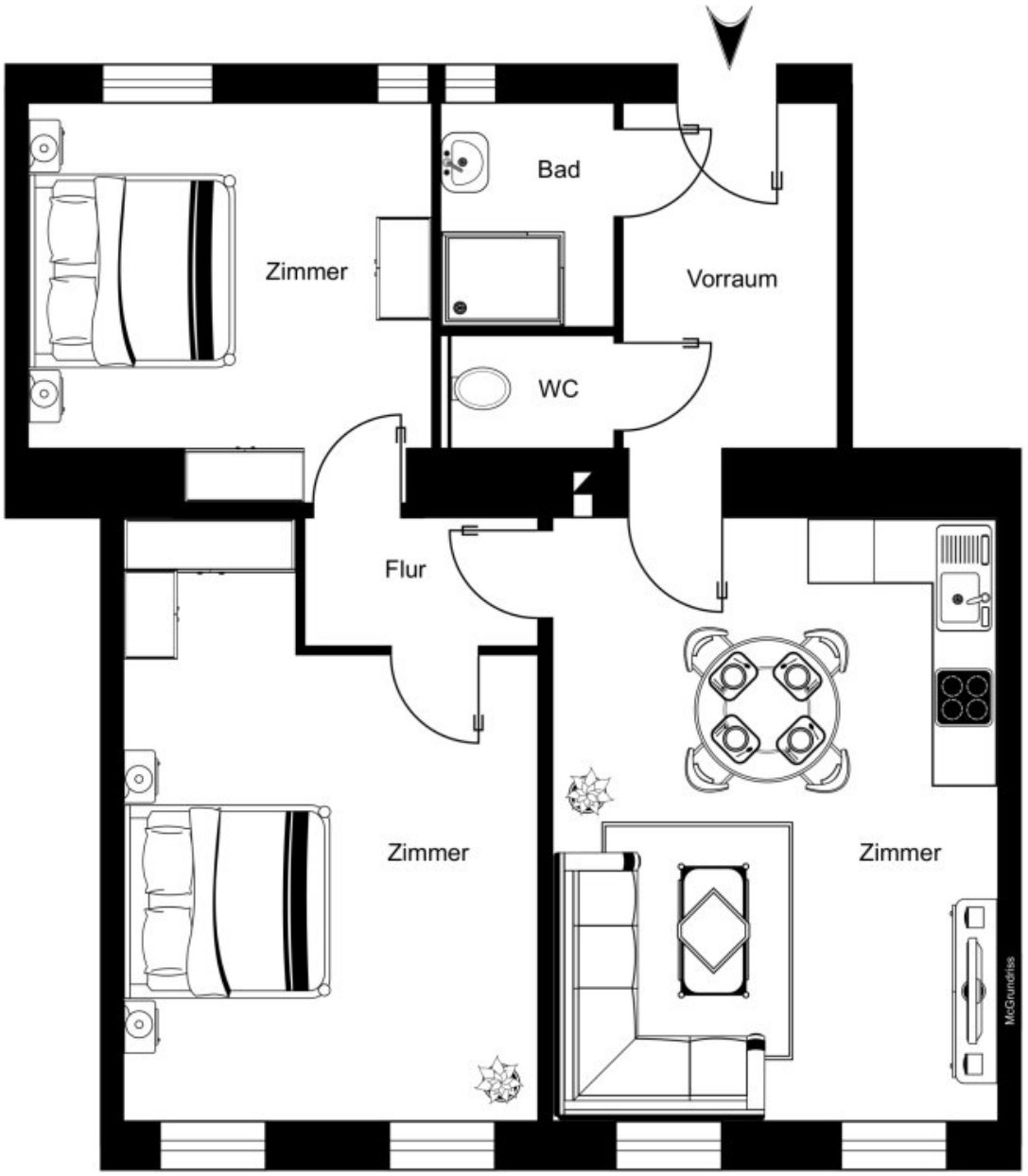







17. Rötzergasse
Hernals
Unser Gratzel,
unsere Heimat!






HÖSCH
IMMOBILIEN

# 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 Annehnlichkeiten, 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: € 299.000,--**

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