Kernsanierte 4-Zimmer-Familienwohnung nahe Alte Donau

Objektnummer: 7398/1040

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,38 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,81 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,49
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	195,13 €
Heizkosten:	162,00 €
USt.:	50,16 €

Ihr Ansprechpartner

Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 660 7542528

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

HÖSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese **eindrucksvolle**, im 1. Liftstock gelegene **4-Zimmer**-Wohnung wird **frisch saniert** und lässt jedes Wohnherz höherschlagen!

Sie besticht vor allem durch ihr **stimmiges, modernes** und **hochwertiges Design** und ist die **perfekte Familienwohnung**; aufgrund der zentral begehbaren Räume allerdings **auch optimal als WG geeignet**.

Der Eigentümer **saniert** die Wohnung mit **viel Herzblut**, verwendet **ausgewählte Materialien** um die Grundlage für ein **Zuhause mit großem Wohlfühlfaktor** zu schaffen.

G e n i a l e r G r u n d r i s s:

Auf **ca. 83 m²** Wohnfläche finden sich folgende Räumlichkeiten:

- Weitläufiger **Vorraum** mit reichlich Platz für eine große Garderobe
- Geräumiges **Wohn-Ess-Zimmer**
- **separate Küche**
- **3** weitere **zentral begehbare Zimmer**
- **Badezimmer** - selbstverständlich nagelneue Armaturen
- **Separates WC** mit Waschbecken

Was fehlt einer **wunderschönen, top geschnittenen, sanierten** und **modernen** Wohnung noch, um **perfekt** zu sein?

Richtig: Eine gute Lage!

Aber gut ist nicht gut genug; geboten wird hier eine

H E R V O R R A G E N D E L A G E:

Die **Straßenbahnlinien 25** und **26** sowie die

Buslinien 28A, **29A**, **33A** und **34A** und

der **Bahnhof Floridsdorf** sind zu Fuß erreichbar

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** und **Lokalitäten** befinden sich in der **unmittelbaren Umgebung**.

Dies und die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist lediglich der Aperitif.

Das wahre Schmankerl befindet sich keine 10 min Fußweg entfernt, steht, ist süß und ca. 7 m tief:

Die Alte Donau! Einer der schönsten Orte Wiens! Hier kann man die **Seele baumeln lassen** und einfach das **Leben genießen**!

In der Sonne liegen, schwimmen, Boot fahren, sich kulinarisch verwöhnen lassen, Sport treiben... dieses **Urlaubs-Feeling** und noch viel mehr wird hier - **einen Katzensprung von Ihrem neuen Zuhause entfernt** - geboten!

***** Bei den Fotos handelt es sich um Beispielbilder, da die letzten Arbeiten der Sanierung noch vorgenommen werden. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im September 2023 erfolgen. Die Musterfotos zeigen eine andere Wohnung, die derselbe Eigentümer kürzlich gleichwertig saniert und verkauft hat und sollen den hohen Standard der Sanierungsarbeiten widerspiegeln. *****

Kaufpreis: € 369.000,00

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichter und Treuhänder wird Dr. Manfred Palkovits, Rudolfsplatz 12, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar des Treuhänders für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr **Lucas Taufer** unter der Rufnummer +43 660 7542528 zu Verfügung.

(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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap