

# **Geräumige 3-Zimmer-Wohnung in gepflegtem Altbau mit viel Potenzial**



**Objektnummer: 18048**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Buchengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 137,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	339.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Christina Radel

3SI Makler GmbH

Tegetthoffstraße 7

1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 83

H +43 660 70 41 725

F +43 1 607 55 80

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





Buchengasse 100  
1100 Wien

Wohnfläche 99,00 m<sup>2</sup>

- 1 Vorzimmer
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Vorzimmer
- 5 Küche
- 6 Zimmer 1
- 7 Zimmer 2
- 8 Zimmer 3
- 9 Zimmer 4

Bei Immobilien zu Hause.



A4 M 1:100

0

5

Die in der Planansicht dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

## **Objektbeschreibung**

## **Wohnungsbeschreibung**

Diese geräumige Wohnung liegt im Hochparterre eines gepflegten Altbauhauses. Sie verfügt über ein Wohnzimmer, eine Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche, ein WC und einen großzügigen Vorräum. Die Immobilie besticht durch ihren perfekten Grundriss und Ihre Helligkeit. Die Immobilie eignet sich perfekt für Singles, Studenten, Paare und ist sofort bezugsbereit.

## **Haus- und Lagebeschreibung**

Der gepflegte Jahrhundertwendebau verfügt über eine Stiege und einen Innenhof. Diese ideale Lage am Stadtrand von Wien bietet umfassende Einkaufsmöglichkeiten in Einkaufszentren ebenso wie zahlreiche Restaurants, Kindergärten und Schulen sämtlicher Schulstufen. Die Nähe zum Reumannplatz und der Einkaufsstraße Favoriten, macht die Lage ebenso interessant wie die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung. So sind die Stationen der Buslinie 7A, 65A sowie die U-Bahnline U1 bequem zu Fuß erreichbar. Sowohl öffentlich als auch mit dem PKW, erreichen Sie das Zentrum in wenigen Minuten.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei RA Mag. Alexander Engel - 1010 Wien, Fichtegasse 2a. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap