

GEBÜHRENBEFREIUNG MIT FRÜHJAHRSAKTION! *
Erstbezug nach Grundsanierung * Micro-Living im
stylishen Apartment mit super Anbindung!



Objektnummer: 5585/128

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A
brand of MPIV GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1892
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	29,04 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	E 151,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,48
Kaufpreis:	125.000,00 €
Betriebskosten:	87,41 €
USt.:	12,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

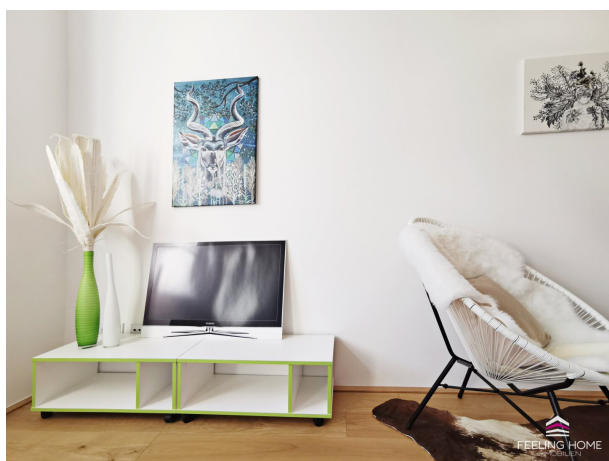
Ihr Ansprechpartner



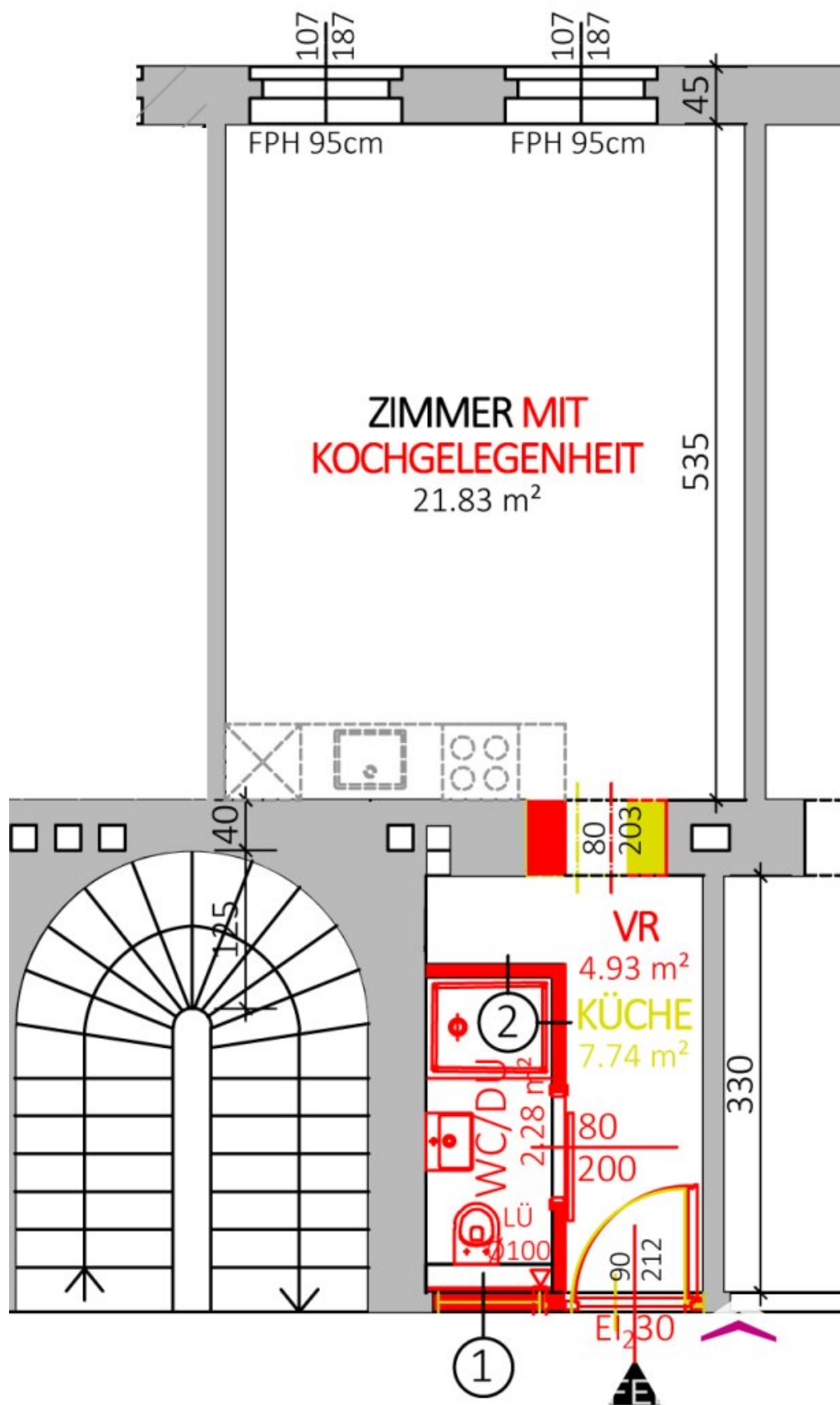
Helene Christiani

FEELING HOME IMMOBILIEN
Schopenhauerstraße 26 / 9
1180 Wien









Objektbeschreibung

DIE PERFEKTE STADT-, PENDLER- ODER STUDENTEN-WOHNUNG!

Diese grundsanierte Wohnung befindet sich in einer sehr guten Lage im Herzen vom 11. Gemeindebezirk und liegt im 2. Stock in einem vor der Jahrhundertwende errichteten Altbauhaus. Mit einer Fläche von 29,04m² bietet sie ein einzigartiges Raumkonzept - ein heller, großer Wohnraum, der sich wunderbar, wie das Home Staging zeigt, in einzelne Wohnbereiche unterteilen lässt! Das modern gestaltete Badezimmer mit integriertem WC ist vom Vorraum begehbar. Im Vorraum ist eine Waschmaschinen Nische eingebaut worden, die zusätzlich Stauraum bietet.

Diese exklusive Altbauwohnung wurde von Grund auf generalsaniert und besticht durch die hochwertige Ausstattung - neue Leitungen, Strom, Böden, Baddesign - Koffer packen und einziehen! Die Wohnung ist gestaged und wird ohne Mobiliar übergeben.

Die Wohnung ist für die Vermietung nicht geeignet, da sie dem Richtwertmietzins unterliegt!

HIGHLIGHTS

- Helle Wohnküche
- Hochwertiger Parkettboden
- 2-fach-verglaste Fenster von 2022
- Modernes Baddesign
- Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- Weiße Schiebetür zum Badezimmer
- Sicherheitstüre

- Gegensprechanlage
- Elektro-/Stromheizung

INFRASTRUKTUR

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus, Straßenbahn, U-Bahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für Ihren Alltag benötigen: Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei und mehr.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- Lokalbahnhof Wien Matzleinsdorfer Platz in ca. 15 min Fußweg
- U-Bahn-Linie U1 – Reumannplatz ca. 14 min Fußweg
- Straßenbahnlinien 6 Quellenplatz/Neulreichgasse in ca. 4 min Fußweg
- Autobuslinien 14A – Wien Erlachplatz in ca. 580m

SONSTIGES

Der reduzierte Kaufpreis der FRÜHJAHRSAKTION läuft nur bis zum 31.05.2024! Nutzen Sie die Gelegenheit und sparen Sie Geld und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung seit 1.04.2024 (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 und profitieren schon jetzt davon!

Voraussetzung: In der neuen Wohnung melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Diese Wohnung ist ein idealer Ort für alle, die ein modernes und entspanntes Leben in einer guten Lage wünschen. Der Kaufpreis ist sehr attraktiv und die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Wenn Sie eine vollsanierte Wohnung in Wien suchen, dann ist diese Wohnung eine ausgezeichnete Wahl. Nutzen Sie die Gelegenheit und lassen Sie sich diese Wohnung nicht entgehen! Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vorgenommen werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap