WG Wohnung - zentral gelegen in U-Bahn Nähe!

Objektnummer: 5660/6346

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1905
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	69,66 m²
Nutzfläche:	69,99 m²
Gesamtfläche:	69,66 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,93
Kaufpreis:	328.000,00 €
Betriebskosten:	166,20 €
USt.:	16,62 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Stephanie Zowa

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/Top02
1010 Wien

T +431 997 80 64
H +43 664 306 99 80

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

BERO
feinquartiert

Abstell-
raum
Top 12
Vorraum
WC
Durchgang
Wohn-Esszimmer
Küche
Bad
Schlafzimmer

BILLA
EXTREM AKTION
12+12
Ende

TELEPHONE

feinquartiert

BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

VIDEORUNDGANG AUF ANFRAGE VERFÜGBAR!

Zum Verkauf gelangt in einem sehr gepflegten Wohnhaus 1 modernisierte großzügige 2 Zimmer Wohnung im Gesamtausmaß von fast 70 m². Aufgrund der optimalen Grundrissplanung, konnte die bestmögliche Aufteilung der Wohnflächen konstruiert werden und viel Platz mit lichtdurchfluteten Räumen geschaffen werden.

Das Wohnhaus befindet sich nicht nur verkehrstechnisch in einer optimalen Lage, sondern auch das vielfältige Freizeitangebot ist ausreichend vorhanden. In nur 3 Gehminuten hat man die Wahl zwischen den Straßenbahnen 9, 42 und 43, mit welchen man sowohl zum Westbahnhof (U6), also auch zum Schottentor (U2) in weniger als 15 Minuten gelangt! Die U6 Alserstraße ist ebenfalls fußläufig oder mit der Straßenbahn erreichbar!

Alle Geschäfte, Restaurants und vor allem der **Stadtflair** befinden sich sich in komfortabler Nähe. Nicht zu Verachten ist das Einkaufszentrum Hernals, welches ein nächstgelegenes Shoppingerlebnis bietet.

HIGHLIGHTS und FAKTEN zur Ausstattung und Aufteilung:

- **Eigentumswohnung Nähe Elterleinplatz**
- **U5 Station ab 2035** verfügbar!
- **U6 Alserstraße** Nahe
- Gasheizung mit einer Gastherme (Vaillant)
- Mehrfach verglaste Kunststofffenster
- Sonnenschutzplissees
- **Badezimmer mit Dusche + Badewanne**

- **Badezimmer mit Fenster**
- 2 Waschmaschinenanschlüsse
- Parkettboden; Eiche
- **Hochwertige DAN-Küche**; die Ablöse der Küche beträgt € 15.000,00

Die Wohnung verfügt über 3 zentral begehbare Räumlichkeiten, diese gliedern sich wie folgt:

| Geräumiger Eingangsbereich | mit reichlich Platz für eine Garderobe

| Abstellraum | eigenet sich nicht nur zum Verstauen -> hier befindet sich zusätzlich noch ein Waschmaschinen- und Stromanschluss

| Helles Wohnzimmer/Zimmer 1| ca. 21,43 m² - südwestliches Eckzimmer mit 2 Fenster und Durchreiche zur Küche (könnte auch verschlossen werden)

| Küche | voll ausgestattete DAN-Küche mit Markengeräten (Siemens, Zanussi) ; INKLUSIVE Induktionsherd, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierkombination - Option auf einen Gasherd zu wechseln ist gegeben. Die Küche ist ausschließlich mit Laden ausgestattet - für eine komfortable Benutzung. Hierfür ist eine Ablöse idHv € 15.000,- vorgesehen!

| Schlafzimmer/Zimmer 2 | ca. 21,39 m² - Schlafzimmer (ebenfalls 2 Fenster) das Highlight in diesem Raum ist der Schrankraumbereich - diese Wand kann jedoch auch wieder entfernt werden, falls der Schrankraum nicht gewünscht ist.

| WC | separat & mit Waschtisch (somit bleibt das Badezimmer Privatbereich) +Stauraumnischen!

| Badezimmer | eine Rarität: mit FENSTER, für eine natürliche, angenehme Belichtung! Dusche & Badewanne, Doppelwaschtisch und einen 2. Waschmaschinenanschluss

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

70 m² | ZENTRAL & RUHIG WOHNEN | Wertsteigerung durch U-Bahn U5 |

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <2.000m
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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap