

## Kernsanierte Wohlfühl-Wohnung | ruhig, hell & modern



**Objektnummer: 7398/1065**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	45,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,17
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	74,31 €
<b>USt.:</b>	10,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

T +43 660 3791759













  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

Diese **wunderschön generalsanierte**, im 3. Liftstock befindliche 2-Zimmerwohnung besticht vor allem durch ihr **stimmiges, modernes und hochwertiges Design!**

Die Wohnung befindet sich in einem **klassischen Wiener Altbau** und wurde mit **viel Herzblut und Liebe zum Detail saniert**. Der Grundriss ist sehr schön und durchdacht.

Die **Wohnküche** ist mit ca. 22,37 m<sup>2</sup> **sehr geräumig** und verfügt außerdem über eine **nagelneue, voll ausgestattete Küche**. Hier genießt man außerdem einen **schönen Weitblick in die Stadt**.

Das **Schlafzimmer** ist in den **Innenhof** ausgerichtet.

Das **Badezimmer** wurde **zeitlos elegant** ausgestattet und das WC befindet sich separat.

Die Wohnung ist **sehr ruhig** und verfügt über eine **äußerst angenehme Wohnatmosphäre**.

Die klassische **Doppelflügel-Eingangstür** und die **charakteristischen Stiltüren** im Inneren unterstreichen das Zusammenspiel zwischen **Klassik und Moderne** dieser charmanten Wohnung.

### Hier wurde ALLES NEU gemacht:

- Die gesamte Elektrik
- Heizung (Gasetagenheizung)
- Fenster
- Türen
- Böden

- Sanitärräume
  
- Küche

*Eine weitere Besonderheit: Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein Friseursalon!!*

### **T O P L A G E:**

Der 10. Wiener Gemeindebezirk bietet nicht nur viele Möglichkeiten der **kulturellen Bereicherung**, sondern auch viele **Freizeitgestaltungsmöglichkeiten** und **kulinarische Highlights!**

**Unzählige Einkaufsmöglichkeiten** und **Lokalitäten** befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Auch **architektonische Wunderwerke** wie die Antonskirche und das Amalienbad befinden sich in der Nähe.

**Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend:** Die U-Bahnstation **U1 Troststraße** und die **Straßenbahnlinien O** und **11** sowie die **Buslinien 65A** und **66A** sind fußläufig erreichbar.

**Kaufpreis: € 199.000,00**

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die ersten zwei 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.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Herr **David**

**Hösch** gerne unter der Rufnummer [0660 162 02 47](tel:06601620247) zur Verfügung.

**(Fotos (c) PicMyPlace)**

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 <1.000m
- Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

- Schule <500m
- Kindergarten <500m
- Universität <500m
- Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

- Supermarkt <500m
- Bäckerei <500m
- Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

- Geldautomat <500m
- Bank <500m
- Post <500m
- Polizei <1.000m

**Verkehr**

- Bus <500m
- U-Bahn <1.000m
- Straßenbahn <500m
- Bahnhof <1.000m
- Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap