

Top sanierte Altbauwohnung-Nähe Türkenschanzpark und International School !



Objektnummer: 18675
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erndtgasse 31
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	69,24 €
USt.:	9,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alessandro Hodosi

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59
H +43 660 64 00 663

F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Erndtgasse 31
1180 Wien

Top 12 - 2.Obergeschoss

Wohnfläche 40,17 m²

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 Bad
- 4 Zimmer

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtag: Februar 2021.

Objektbeschreibung

Die Wohnung

Diese lichtdurchflutete, ruhige Wohnung befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend in Währing. Es handelt sich um eine stilvoll sanierte Erstbezugswohnung im 2. Obergeschoss, die zum Kaufpreis von 359.000,00 € angeboten wird.

Durch die moderne, hochwertige Ausstattung treffen Altbauflair auf modernste Materialien und erschaffen somit ein einmaliges Wohngefühl. Im Zuge der Sanierung wurde ein Eichen-Parkett der Marke RUDDA in breiter Fischgrätoptik verlegt. Des Weiteren wurden hochwertige Holzfenster mit Mehrfachisolierung verbaut, sowie übergroße, flächenbündige Türen. Die Nassräume wurden mit Feinsteinzeug der Marke ARIO versehen und mit schlichten, modernen Armaturen der Marke Mariner ausgestattet. Abgerundet wird das Bad mit Fenster durch einen Designer-Waschtisch und ein WC der bekannten Marke Laufen und einer Geberit Spülplatte.

Das offene Raumkonzept auf 40,17 m² bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten um ein gemütliches Wohnambiente zu erschaffen.

Vom Vorraum aus gelangt man sowohl in das helle Bad mit Regendusche, Waschbecken und WC, als auch in die großzügige Wohnküche mit Ausblick in den begrünten Innenhof. Hier können Sie auf etwa 22 m² Ihre Liebsten bekochen, oder einfach dem Vogelgezwitscher lauschen, während die Sonne zwischen den grünen Blättern in Ihr Wohnzimmer scheint. Von der Wohnküche aus, gelangen Sie zuletzt in das ruhige, ebenfalls in den Innenhof ausgerichtete Schlafzimmer, welches eine Größe von 12,69 m² hat. Der Ausblick ins Grüne lädt bereits untertags zum Träumen ein.

Zusätzlich bietet die Liegenschaft einen Personenaufzug (Schlüssellift), eine gegliederte Außenfassade und ein repräsentatives Entrée, sowie ein bereits ausgebautes Dachgeschoss.

Die Verkehrsanbindung an Bus, Straßenbahn und einem Bahnhof ist sehr gut. So ist die Station Schottentor ohne Umstieg in nur 18 Minuten öffentlich zu erreichen.

Ebenfalls befinden sich in der Nähe Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Universität, Höhere Schule, Supermarkt, Bäckerei und viele andere Möglichkeiten, die Ihnen den Alltag erleichtern.

Diese Wohnung bietet Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als Single-, oder Pärchenwohnung, als Anlage für die Kinder, Stadtdomizil oder der perfekte Ort, um Ihren Lebensabend zu genießen und einen erholsamen und stressfreien Alltag zu erleben. Mit dem Kauf dieser Immobilie erhalten Sie ein liebevoll konzipiertes Heim mit vielen Annehmlichkeiten und einem einmaligen Ausblick.

Lage und Verkehrsanbindung

Eine optimale Nahversorgung ist dank zahlreicher Geschäfte und Gastronomiebetriebe auf der angrenzenden Gersthofer Straße und der nahegelegenen Währinger Straße gegeben.

Der beliebte Kutschkermarkt rundet das kulinarische Angebot ab und lädt zu allen Tageszeiten ein, in die Welt der Kulinarik einzutauchen.

Auch die öffentliche Anbindung ist als sehr gut zu bewerten. In unmittelbarer Gegend kann man zwischen der Straßenbahnlinie 41 (Station Erndtstraße), der Buslinie 10A (Station Türkenschanzplatz), sowie des Verkehrsknotenpunktes Bahnhof Gersthof (Schnellbahn, weitere Buslinien) wählen. Auch genügend Parkmöglichkeiten sind im Regelfall vor dem Haus gegeben.

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 BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <500m

Klinik <700m

Krankenhaus <1.675m

Kinder & Schulen

Schule <200m
Kindergarten <100m
Universität <725m
Höhere Schule <875m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <2.150m

Sonstige

Geldautomat <325m
Bank <500m
Post <525m
Polizei <725m

Verkehr

Bus <75m
Straßenbahn <75m
U-Bahn <1.600m
Bahnhof <875m
Autobahnanschluss <3.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap