Generalsaniert! I edle Ausstattung I hohe Decken I vorteilhafte Raumaufteilung I U-Bahn Nähe

Objektnummer: 14046

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	54,26 m²
Nutzfläche:	54,26 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	289.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.454,55 €

Provisionsangabe:

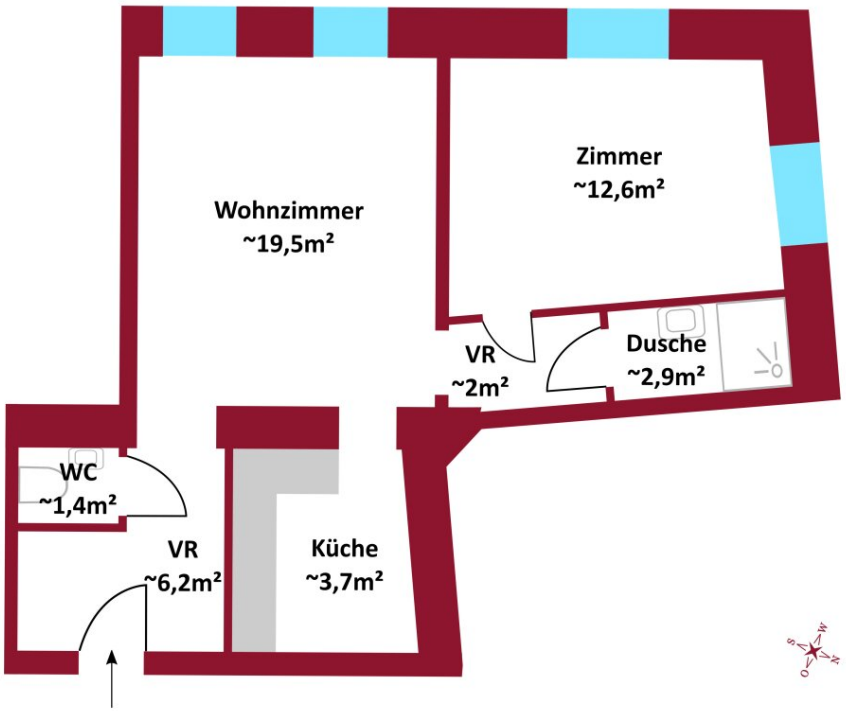
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

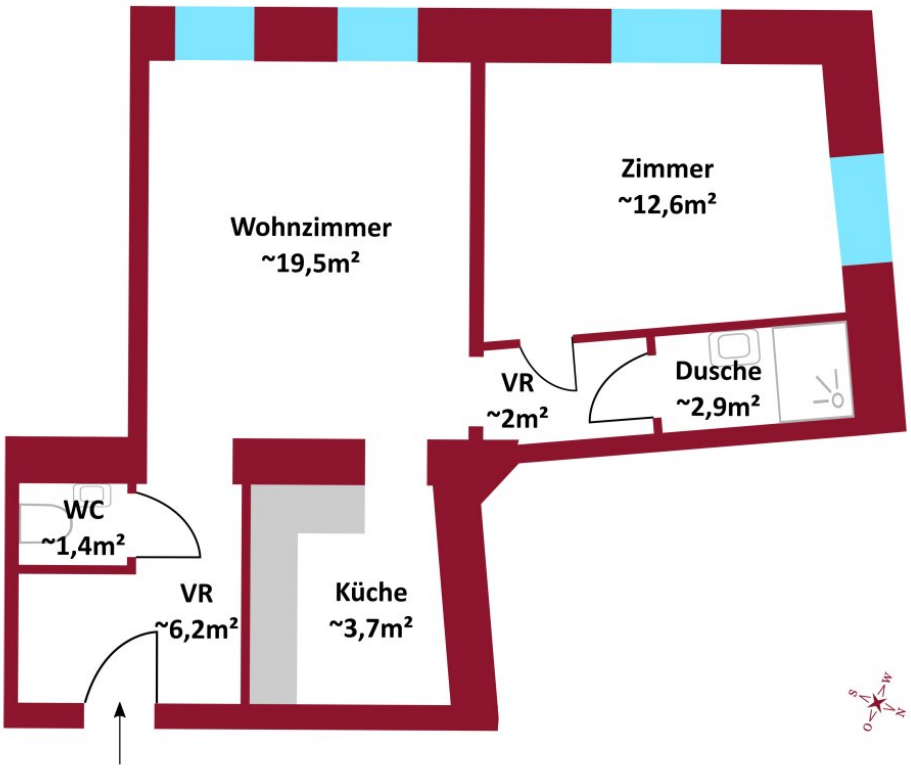
Ihr Ansprechpartner

Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30
H +43 699 18 04 71 30


Wohnzimmer
~19,5m²
Zimmer
~12,6m²
VR
~2m²
Dusche
~2,9m²
WC
~1,4m²
VR
~6,2m²
Küche
~3,7m²


Wohnzimmer
~19,5m²
Zimmer
~12,6m²
VR
~2m²
Dusche
~2,9m²
WC
~1,4m²
VR
~6,2m²
Küche
~3,7m²
W
N
S
O

Objektbeschreibung

Das richtige Zusammenspiel von Klassik und Moderne!

Die Vorteile des klassischen Altbau-Charmes genießen und dennoch auf jene eines Neubaus nicht verzichten müssen.

In einem der **aufstrebendsten Vierteln von Hernals**, in der Nähe der Hernalser Hauptstraße sowie des Elterleinplatzes, glänzt ein **prächtiges Eckzinshaus nach seiner Generalsanierung**.

Im Zuge der Generalsanierung wurde **viel Wert auf den Erhalt des klassischen Wiener Altbau-Charmes** und zudem der **Fokus auf die Lebensqualität und das Wohlfühlempfinden eines jeden einzelnen** gelegt.

Entstanden sind auf **4 Etagen 13 herrlich sanierte Einheiten mit hochwertigen Ausstattungen, lichterfüllten Räumen und vorteilhaften Grundrissen.** Es handelt sich um **1 bis 3- Zimmer-Einheiten** mit **Wohnflächen zwischen 25 und 69 m²**.

Zudem stehen noch **2 unbefristet vermietete Wohnungen und ein bau-genehmigter Dachboden zum Verkauf!**

Die Highlights im Überblick:

- Erstbezug nach Generalsanierung
- Kurzzeitvermietung lt. Wohnungseigentumsvertrag möglich
- Echtholzparkett-Böden
- Fußbodenheizung
- mehrfachverglaste Fenster
- hohe Decken

- helle Räume & vorteilhafte Grundrisse
- moderne Feinsteinzeug-Fliesen
- hochwertige Sanitäreinrichtungen
- Sicherheitseingangstür
- Energieeffizienzklasse B

Die Ausstattungen können bei einigen Einheiten abweichen!

Top 2

Auf einer **Wohnfläche von ca. 54,26 m²** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum mit Platz für Vorzimmermöbel
- 2 Zimmer
- separate Küche
- ein weiterer Vorraum
- modern verfliestes Bad mit Handtuchheizkörper
- separates WC mit Handwaschbecken

Die Top 2 befindet sich im Erdgeschoss.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt **289.000,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Die Lage

Eine Nachbarschaft, die sich sehen lassen kann!

Einen Katzensprung entfernt steht Ihnen der **Lidlpark mit verschiedenen Freizeitangeboten** zur Verfügung. Zwei Straßen weiter ist auch schon die **Hernalser Hauptstraße** erreicht.

In der unmittelbaren Nachbarschaft erwartet Sie **ein einladendes Gastronomieangebot, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine tolle öffentliche Verkehrsanbindung**.

Straßenbahn:

9, 42, 43 ca. 350m

Bus:

10A, 42A ca. 600m

U-Bahn:

U6 Alser Straße ca. 1,2km

Kindergarten ca. 350m

Volksschule ca. 500m

Gymnasium ca. 750m

Billa ca. 400m

Lidl und Hofer ca. 650m

Lidlpark ca. 200m

weitere verfügbare Einheiten im Haus:

- Top 1: 2 Zimmer; WFL ca. 40,15 m²; VERKAUFT
- Top 3: 3 Zimmer; WFL ca. 66,40 m²; 349.000,-- Euro
- Top 4: 1 Zimmer; WFL ca. 30,25 m²; 169.000,-- Euro
- Top 5: 3 Zimmer; WFL ca. 66,25 m²; 349.000,-- Euro
- Top 7: 1 Zimmer; WFL ca. 40,28 m², 99.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 8: 2 Zimmer; WFL ca. 50,45 m², 289.000,-- Euro
- Top 10: 3 Zimmer; WFL ca. 68 m²; 399.000,-- Euro
- Top 12: 1 Zimmer; WFL ca. 41,84 m²; 109.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 13: 1 Zimmer; WFL ca. 25,31 m²; VERMITTELT
- Top 14: 2 Zimmer; WFL ca. 57,12 m²; 334.000,-- Euro
- Top 15: 3 Zimmer; WFL ca. 69,23 m²; 399.000,-- Euro
- Top 16+17: 2 Zimmer; WFL ca. 69,09 m²; 349.000,-- Euro

- Top 18: 2 Zimmer; WFL ca. 52 m²; 299.000,-- Euro

- Top 19: 1 Zimmer; WFL ca. 31,24 m²; VERKAUFT

- baugenehmigter Rohdachboden mit erzielbarer WFL von ca. 314 m²; VERKAUFT

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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