Hochwertig sanierte Familienwohnung zwischen Augarten und Prater

Objektnummer: 7398/1088

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1888
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 168,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	248,25 €
USt.:	27,84 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

OBERRADER
CRESSON

HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Dieses **elegante Schmuckstück** befindet sich im 3. Liftstock eines wunderschönen, **klassischen Wiener Altbaus**. Angefangen von der charakteristisch verzierten Fassade, bis hin zum **imposanten Stiegenhaus** genießt man diesen besonderen **Altbau-Flair**, der sich dank des prächtigen Fischgrätparketts und der großzügigen Raumhöhe auch in der Wohnung widerspiegelt.

Diese weist einen **perfekten Grundrriss** auf. Sie verfügt über einen großen, einladenden Vorraum und 4 Zimmer - wobei sich die geräumige, edle **Küche** zusätzlich in einem **separaten Raum** befindet, welche neben der großen Arbeitsfläche sogar Platz für einen **Essbereich** bietet.

Wie sich nicht nur an der **modernen Küche**, sondern auch an den **schicken Nassräumen** und vielen Details erkennen lässt, wurde die Wohnung im Jahr **2022 hochwertig kernsaniert**.

Sie verfügt weiters über einen Abstellraum und **zwei Toiletten** (eine separat; eine weitere im Badezimmer).

Die L A G E ist H E R V O R R A G E N D:

Das Objekt befindet sich in einer **schönen, ruhigen - mit Prachtbauten übersäten - Gasse** zwischen dem **traumhaft schönen Augarten** mit den *ältesten barocken Gartenanlagen Wiens* und dem **Prater**, dem *beeindruckendsten Vergnügungspark des Landes!*

Fernab vom Trubel so mancher großen Straßenmärkte und in unmittelbarer Nähe liegt der **bunte Volkertmarkt**. Ganz nach dem Motto "*Klasse statt Masse*" findet man hier ein **vielseitiges Angebot** an frischem Obst, Gemüse, Gewürzen und anderen **Leckereien**. Der **familiäre Markt** auf dem Volkertplatz ist nicht zuletzt wergen seiner **hippen Lokale** und **Cafés** so beliebt.

Unzählige weitere Lokalitäten, **Freizeitangebote** und **Geschäfte** finden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist aufgrund zahlreicher U-Bahn- und Straßenbahn- und Busstationen **sehr gut**:

U1 + U2 Praterstern, U2 Taborstraße, Straßenbahnlinien 1, 2, 5 und O, Buslinie 5A

Kaufpreis: € 749.000,--

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

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Herr **David Hösch** gerne unter der

Rufnummer 0660 162 02 47 zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap