

**Perfekt geschnittene Familienwohnung in Bestlage |
WG-geeignet**



Objektnummer: 7398/1095

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,00 m ²
Nutzfläche:	98,15 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	649.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.612,33 €
Betriebskosten:	174,31 €
USt.:	20,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH





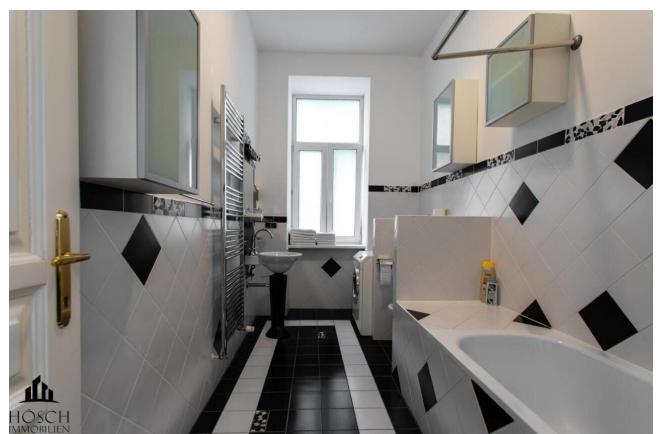
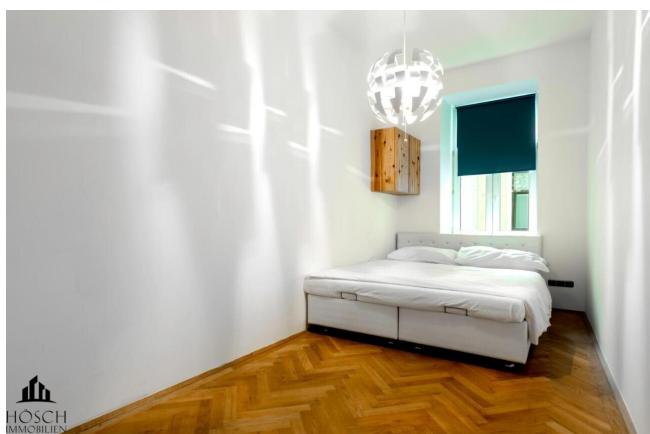

HÖSCH
IMMOBILIEN




HÖSCH
IMMOBILIEN




HÖSCH
IMMOBILIEN







HÖSCH
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Diese im **1. Liftstock** gelegene 4-Zimmer-Wohnung in sehr gutem Zustand weist einen **perfekten Schnitt** auf:

Sie verfügt über **4 geräumige, mit wunderschönem, klassichem Fischgrätparkett** versehene Zimmer. Da sich die schöne, **voll ausgestattete Küche** in einem **eigenen Bereich** befindet, kann das Wohn- Esszimmer optimal genutzt werden.

Weiters verfügt die Wohnung über ein **großes Badezimmer inkl. WC** und eine weitere **separate Toilette**. Auch ein gemütlicher **Balkon** ist vorhanden.

Die monatlichen **Betriebskosten** betragen derzeit: **313 Euro** (inklusive Rücklage).

Die LAGE ist HERVORRAGEND:

Der **Wiener Prater** - einer der schönsten und grünsten Stadtparks der Welt - ist **fußläufig** erreichbar. Nur drei Kilometer Luftlinie vom Stephansdom entfernt, pulsiert hier die Natur. Ausgedehnte **Wiesen** und **Wälder** sowie **Gewässer** bieten die ideale Umgebung für entspannende Spaziergänge, muntere Wanderungen, ausgedehnte Jogging-, Rad- und Skating-Touren und vieles mehr.

In nur ca. 5 Gehminuten erreicht man den **traumhaft schönen Augarten** mit seinen ältesten barocken Gartenanlagen Wiens. In lediglich ca. 10 Minuten mit der Straßenbahn gelangt man in die prunkvolle, historische Innenstadt.

Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist perfekt:

In unmittelbarer Nähe gelangt man zum **Praterstern**. Hier finden sich Stationen folgender öffentlicher Verkehrsmittel:

U1, U2, Schnellbahn, Bus 175, Bus 5B, Straßenbahn O und 5.

Zahlreiche **Nahversorger** und **Lokalitäten** befinden sich ebenso in der unmittelbarer Umgebung.

Kaufpreis: € 649.000,--

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

Als Vertragserrichter und Treuhänder wird RA Mag. Katharina Rieder, Hauptplatz 34, 2100 Korneuburg bestellt. Das Honorar des Treuhänders 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 Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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