# Imposante 4-Zimmer-Altbauwohnung | high-end-Sanierung | exzellente Lage



**Objektnummer: 7398/104445** 

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Kaufpreis / m<sup>2</sup>: Betriebskosten: Sonstige Kosten:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Erdgeschoß

Österreich

1090 Wien, Alsergrund

1891

Erstbezug

Altbau

103,44 m<sup>2</sup>

4

1

C 93,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 1,80

659.000,00€

6.370,84 €

162,02 €

115,20€

# **Ihr Ansprechpartner**



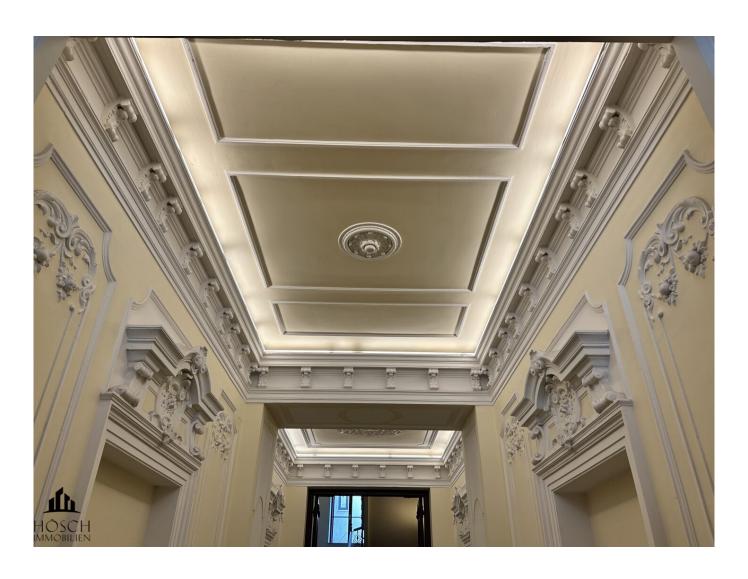
#### **Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH Tuchlauben 7a 1010 Wien















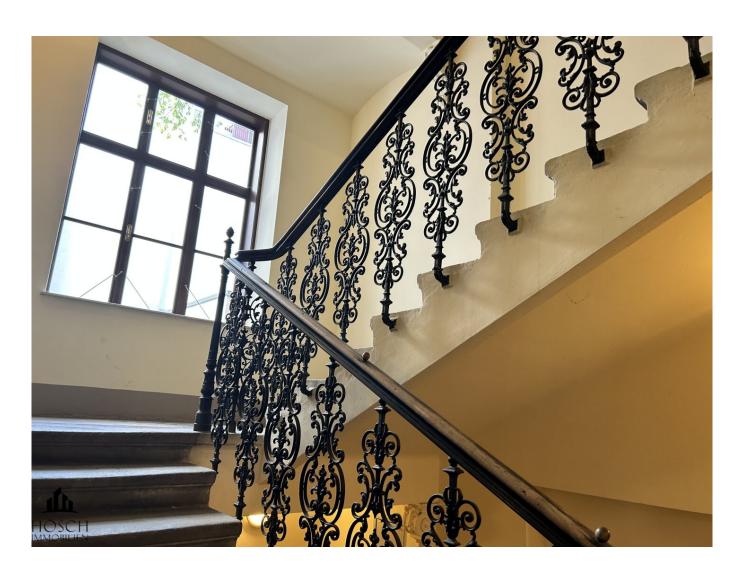






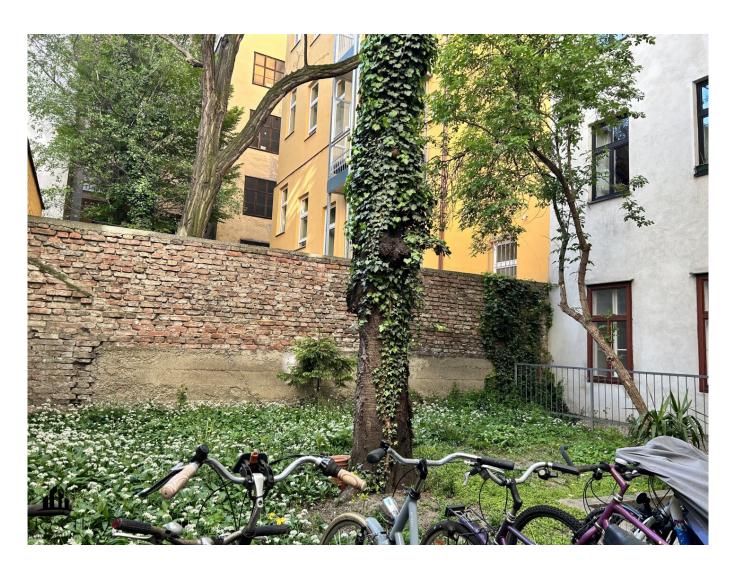




















## **Objektbeschreibung**

Einladend - qualitativ hochwertig saniert - formvollendet.

Hier wird dem unvergleichlichen Wiener Altbau alle Ehre getan UND ALLES NEU GEMACHT!

Diese edle, im Erdgeschoss befindliche 4-Zimmer-Wohnung vereint Klassik mit hohem, zeitgemäßen Lebensstandard - traditionellen Fischgrätparkett mit modernen Nassräumen.

Bei der mit viel Liebe fürs Detail durchgeführten Kernsanierung werden ausschließlich erlesene Materialien verwendet und eine absoluter Wohlfühlort geschaffen.

Das Gebäude entspricht einem absoluten **Altbautraum!** Es ist in einem sehr gepflegten **Zustand**, makellos und übersät mit **opulentem Stuck**.

Die Lage könnte kaum besser sein:

Unweit der Volksoper; zwischen den U-Bahn-Stationen Nußdorfer Straße und Währinger Gürtel.

Die Gegend ist nicht nur wunderschön und voller bewundernswerter Altbauten; sie bietet auch in Puncto Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Lokalitäten und Freizeitmöglichkeiten alles, was das Herz begehrt!

\*\*\* Bei den Fotos handelt es sich um Beispielbilder. Die Fertigstellung erfolgt ca. 3 Monate nach Kauf. Die Musterfotos zeigen eine andere Wohnung, die derselbe Eigentümer kürzlich gleichwertig saniert und verkauft hat und sollen den hohen Standard der Sanierungsarbeiten widerspiegeln. \*\*\*

Kaufpreis: € 659.000,--

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 steht Ihnen gerne Herr **Lucas Taufer** unter der Rufnummer <u>+43 660</u> <u>7542528</u> zu 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 <500m Höhere Schule <500m

## **Nahversorgung**

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

### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <2.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap