TOPSANIERT und FUßLÄUFIG zur ALTEN DONAU

Objektnummer: 1078

Eine Immobilie von Nina Bernhart Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andreas-Hofer-Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	85,03 m²
Zimmer:	3
Keller:	4,70 m²
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	297,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nina Ulrich

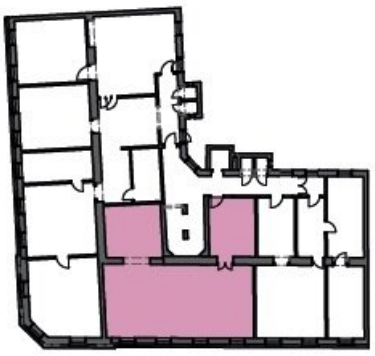
Nina Bernhart Immobilien GmbH
Reisnerstraße 11
1030 Wien

H +43 664 440 90 09

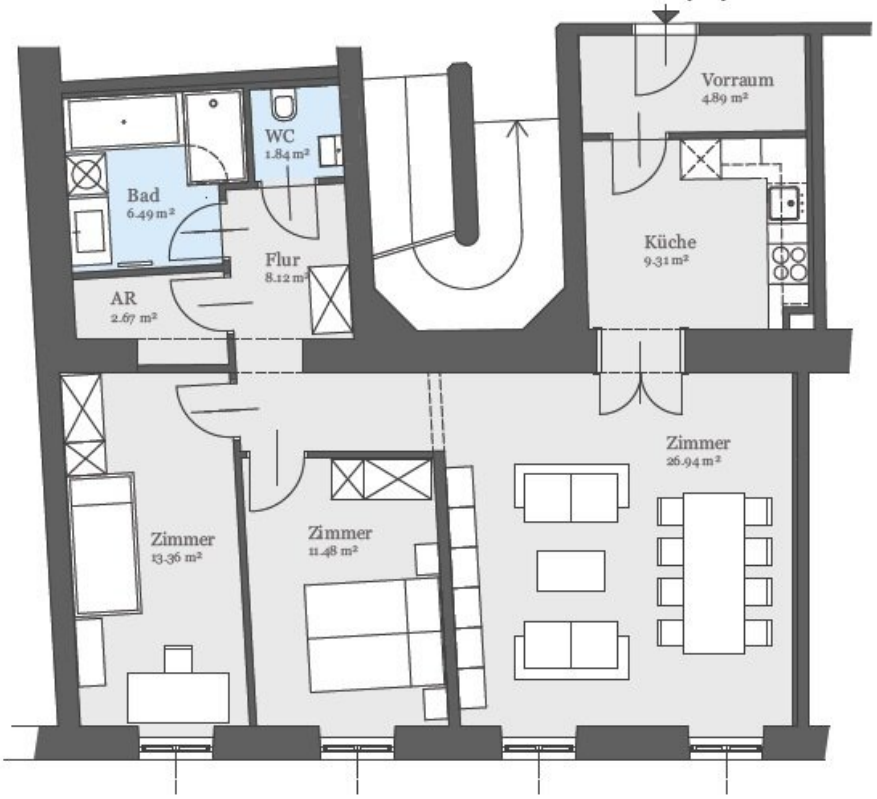
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

think, write, create

think, write, create
WELCOME



TOP 6 (12)


Vorraum
4.89 m²
WC
1.84 m²
Bad
6.49 m²
Flur
8.12 m²
AR
2.67 m²
Küche
9.31 m²
Zimmer
26.94 m²
Zimmer
13.36 m²
Zimmer
11.48 m²

Objektbeschreibung

In einem charmanten Altbau mit reich gegliederter Fassade gelangt diese hervorragend aufgeteilte 3.Zimmer-Wohnung mit knapp 85m2 Wohnfläche im 1.Stock zum Verkauf. Vor allem die hervorragende Lage des 21. Bezirks - die Alte Donau ist fußläufig in nur ca. 8 Minuten, das KH Nord mit dem Auto in ca. 8 Minuten sowie die U-Bahn U6 - Bahnhof Floridsdorf in ca. 10 Gehminuten zu erreichen - zeichnet diese Liegenschaft aus. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Hoßplatz, ist man auch ideal mit den öffentlichen Verkehrsmittel angebunden und erreicht in kurzer Zeit die Wiener Innenstadt. Demnach die ideale Symbiose zwischen entspannter Ruhe und urbanen Stadtleben. Auf Grund der Lage in Richtung einer Einbahnstraße ist ein ruhiges Wohnambiente garantiert.

Die Wohnung wurde erst vor kurzem einer umfangreichen Sanierung unterzogen und überzeugt somit nach wie vor mit einem sehr gepflegten Zustand und sofort beziehbaren Zustand. Die hochwertige Ausstattung (vollausgestattete Küche, Fischgrät-Parkett, moderne/großformatige Fliesen, Zentralheizung über Fernwärme, hohe Räume..) in Verbindung mit dem ausgezeichneten Grundriss sprechen für die Wohnung.

Die Wohnung überzeugt somit mit folgenden Attributen:

* gepflegter und sofort beziehbarer Zustand - die Wohnung wurde erst vor kurzem saniert

* tolle Ausstattung - vollausgestattete Küche, Fischgrät-Parkett, moderne/großformatige Fliesen, hohe Räume..

* hervorragende Raumaufteilung (drei separat begehbare Zimmer möglich)

* ruhiges Wohnambiente

* Bestlage - ca. 8 Gehminuten zur Alten Donau / unweit der U6 - Bahnhof Floridsdorf

* Ausgezeichnete Infrastruktur und Nahversorgung

Ausstattungsstandard:

Bei der Sanierung der Wohnung wurde ein großer Wert auf eine hochwertige Ausstattung sowie langlebige Materialien gelegt:

* hohe Räume

* Zentralheizung über Fernwärme

* 2-fach isolierverglaste Holz-Alu-Fenster

* Fischgrät-Parkett

* moderne Fliesen (in den Nassbereichen)

* Innentüren Weiß

* Sicherheitseingangstüre

* hochwertige Sanitäreinrichtung

* vollausgestattete Küche

* Kellerabteil

Wohnung:

Die geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit knapp 85m2 Wohnfläche liegt im 1. Stock und gliedert sich in folgende tolle Raumaufteilung:

* geräumiger Vorraum - ca. 5m2

* separate Küchennische - ca. 10m2

* großer Wohn-/Essbereich - ca. 27m2

* 1.Schlafzimmer - ca. 12m2

* 2.Schlafzimmer - ca. 12m2

* Abstellraum - ca. 2m2

* Badezimmer mit Badewanne und Dusche - ca. 7m2

* separate Toilette mit Handwaschbecken

* Gangbereich mit Staumöglichkeit für Kästen - ca. 8m2

Kaufpreis:

Der Kaufpreis für die Wohnung beläuft sich auf 399.000,--€.

Die Betriebskosten belaufen sich derzeit auf ca. 297 € monatlich. Hinzu kommen noch die Kosten für die Reparaturrücklage (der entsprechende monatliche Beitrag wird noch festgelegt)

Bei Willensübereinkunft wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. fällig.

Infrastruktur:

Durch die hervorragende Lage erreichen Sie in nur ca. 8 Gehminuten die "Alte Donau" und der Joseph-Samuel-Park befindet sich ums Eck - somit stehen Ihnen etliche Flächen zum Entspannen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die ausgezeichnete Infrastruktur ist durch die unmittelbare Nähe zur Brünner Straße sowie zum Bahnhof Floridsdorf gewährleistet. Somit erreicht man durch die tolle Verkehrsanbindung sämtliche Annehmlichkeiten Wiens in angemessener Zeit. Ebenso erreicht man in kürzester Distanz die Autobahnauffahrt zur A22.

Die perfekte öffentliche Anbindung stellt sich wie folgt dar:

* Bahnhof Floridsdorf (S1, S2, S3, S4, S7)

* U6 - Floridsdorf

* Straßenbahnlinie 25 / 26 / 30 / 31

* Buslinie 28A / 29A

- demnach auch eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt gegeben ist.

Die Nahversorgung ist durch die ums Eck gelegenen Supermärkte (Spar, Lidl, Billa, Hofer) und Drogeriemärkte (Bipa) hervorragend. Das "Krankenhaus Nord" erreicht man mit dem Auto ebenso in nur ca. 8 Minuten - demnach die ärztliche Versorgung ebenso sehr gut ist. Banken, Post, Apotheken, Schulen, Kindergärten u.v.m befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch ein Fitnessstudio ist rasch zu erreichen. Somit rund um eine perfekte Infrastruktur.

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt ca. 108 kWh/m²a, welcher der Klasse D entspricht.

Für Fragen bzw. Besichtigungen steht Ihnen Nina ULRICH sehr gerne zur Verfügung.

Ihr Traum von einer sanierten Altbauwohnung - nur ca. 8 Gehminuten von der Alten Donau entfernt!

Die auf den Fotos ersichtlichen Einrichtungsgegenstände, abgesehen von der Küche, sind nicht Teil des Kaufpreises und werden somit nicht veräussert.

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

Doppelmakler

Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen.

Wirtschaftliches Naheverhältnis

Es wird bekannt gegeben, dass folgendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Bernhart Immobilien und dem Verkäufer besteht: ständige und dauerhafte Beauftragung mit der Vermittlung des bestehenden Immobilienportfolios

Haftungserklärung zum Inserat

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap