

**Provisionsfreier Erstbezug in 1120! Hochwertig sanierte
63m2-Wohnung im 1. Stock!**



Objektnummer: 4976/1136
Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Nutzfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 46,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	134,54 €
USt.:	13,45 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Musser

TMU-Realitäten
Arbeitergasse 5



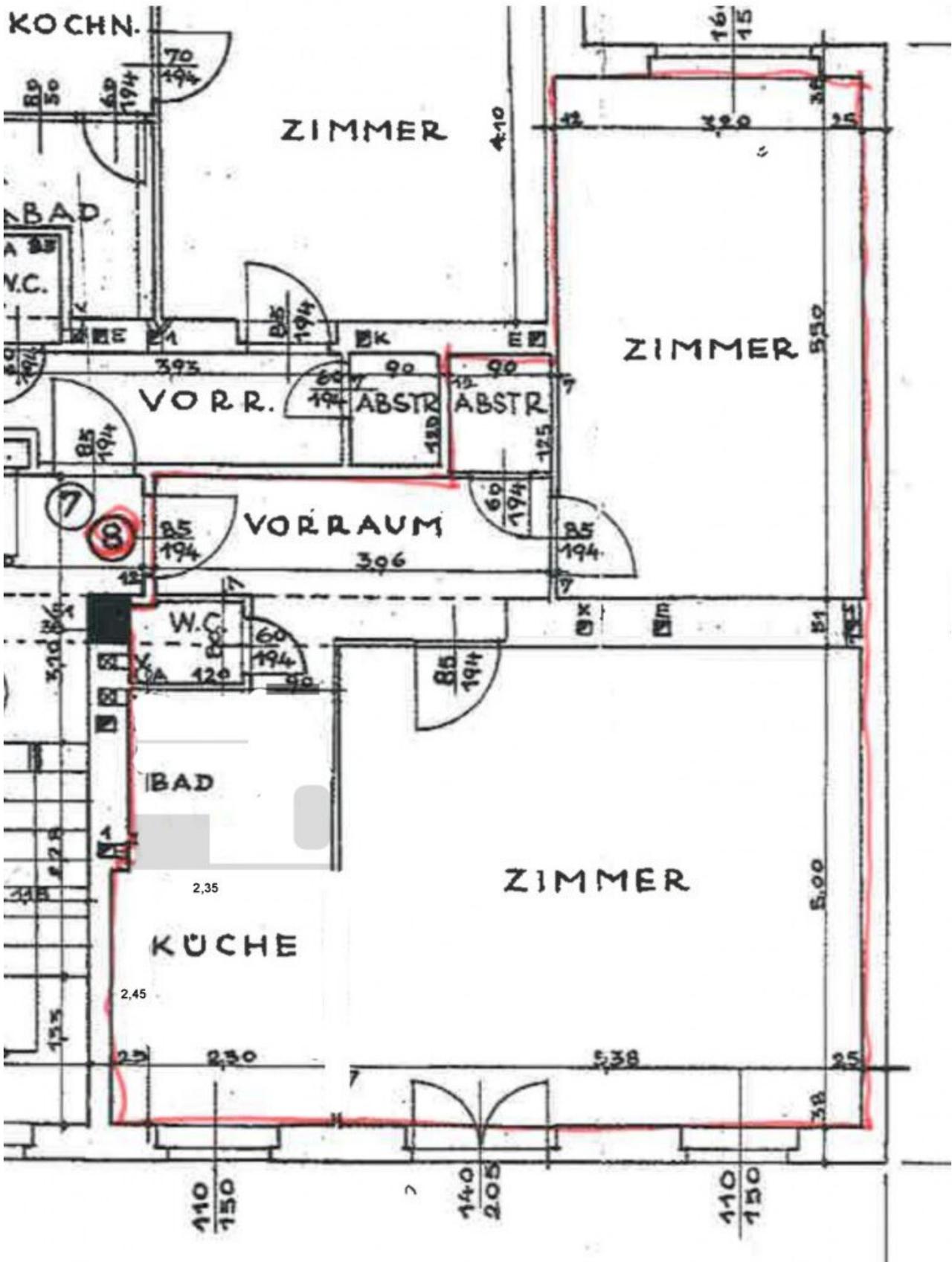












Objektbeschreibung

ERSTBEZUG NACH SANIERUNG! PROVISIONSFREI!

Die gepflegte Neubauliegenschaft (Bj: 1955) mit bereits ausgebautem Dachgeschoß befindet sich in guter Lage des zwölften Bezirkes in der Vierthalgasse; Nähe Meidlinger Hauptstraße.

Die Nahversorgung und die öffentliche Erreichbarkeit sind als sehr gut zu bezeichnen. U6 Niederhofstraße und der Meidlinger Bahnhof sind in ca. 10 Minuten erreichbar. Div. Autobuslinien sowie die Straßenbahnlinie 62 stehen ebenfalls fußläufig zur Verfügung.

Die Wohnung Top08 befindet sich im 1. Stock ohne Lift und ist hof- und straßenseitig ausgerichtet.

Wohnfläche: 63 m²

Räumlichkeiten: großer VR, Wohnküche mit bodentiefem Fenster, 1 großes Schlafzimmer, Badezimmer mit bodenebener Dusche und Waschmaschinenanschluss, AR, WC extra

Ausrichtung: Straßenseitig SO / Hofseitig NW

Die Wohneinheit wurde einer sehr hochwertigen Sanierung unterzogen.

Es wurden alle Leitungen (Elektro, Gas, Wasser), sowie Bodenbeläge (Eichen Fischgrat Echtholzparkett und großformatiges Feinsteinzeug in

den Nassräumen) usw. neu und sehr hochwertig hergestellt. Auch die Fenster wurden durch eine neue 3-fach Verglasung ersetzt.

Ausstattung:

- Eichen Echtholzparkett Fischgrät Klasse 1A
- Badezimmer mit bodenebene Dusche mit Glaswand und Türe

- Einbruchs- und feuerhemmende Wohnungseingangstür Widerstandsklasse 3
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster: Kosten- und Energieeinsparung durch neues hochdämmendes 76 mm System
- Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung mittels neuem Vaillant Brennwertgerät ecoTEC plus - Gas (Auch eine Elektro- Infrarot-Heizung könnte auf Wunsch nachgerüstet werden)

Kaufpreis: € 359.000,--

BK brutto inkl. Rücklage und Steuer: EUR 220,65

Energieausweis Wohnung gültig bis: 11.12.2031

Heizwärmebedarf: C 46,7 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: B 0,91

Weiters ist dem Objekt ist ein Kellerabteil zugeordnet, im Innenhof befindet sich der Fahrradabstellplatz.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap