# 4 Zimmern ideal für Familien, WG oder Arztpraxis 1050 Wien!



Objektnummer: 2533/6547

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Zustand: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor: Kaufpreis:

Betriebskosten:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Erdgeschoß

Österreich 1050 Wien Gepflegt 84,00 m<sup>2</sup>

4

C 74,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,18 374.000,00 € 343,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Thilo Börner

Börner Ihr Hausmakler GmbH Adalbert Stifterstr. 21/2/39 1200 Wien

H +43 664 33 00 156

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















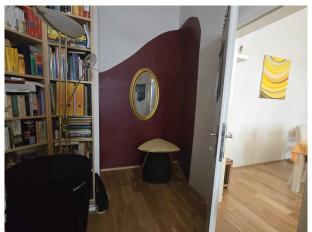






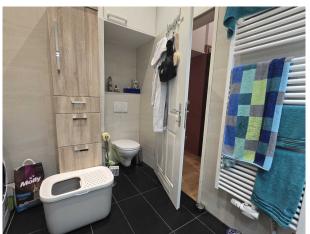








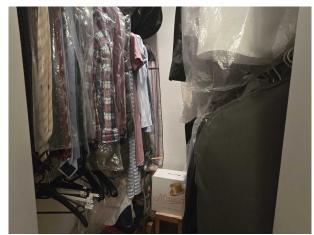










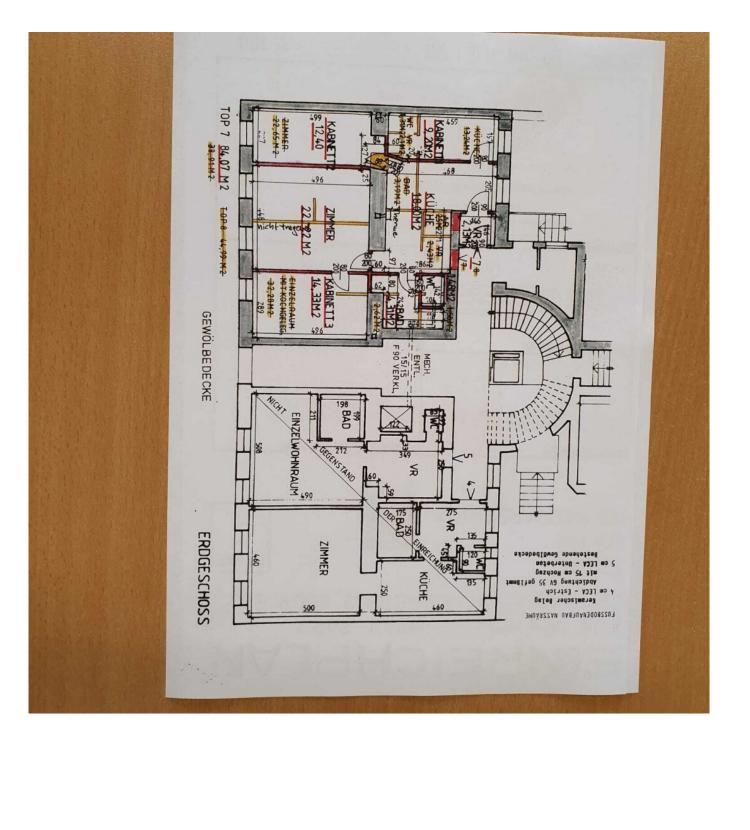












## EINREICHPLAN

FUR DEN WOHNGSUMBAU TOP 7 DES HAUSES KOHLGASSE 42,1050 WIEN

**EZ** 668 **GN** 348

KG MARGARETHEN





## BAUWERBER

FRAU FERIDA KARAHASANOVIC TAUBSTUMMENGASSE 671 1040 WIEN

## GRUNDEIGENTÜMER

HEINZ PROSSER Immobilingerwaltung 1030 WIFN, Heulinggasse 23 Telefon 719-5132



## BAUFÜHRER

SAN HOCH-UND TIEFBAU GES.M.B.H MONZESSIONIERTER BAUMEISTERBETRIEB GUMPENDORFERSTR .32 1080 WIEN + TEL 587 67 57

## BEHÖRDE

Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 Baupolizei

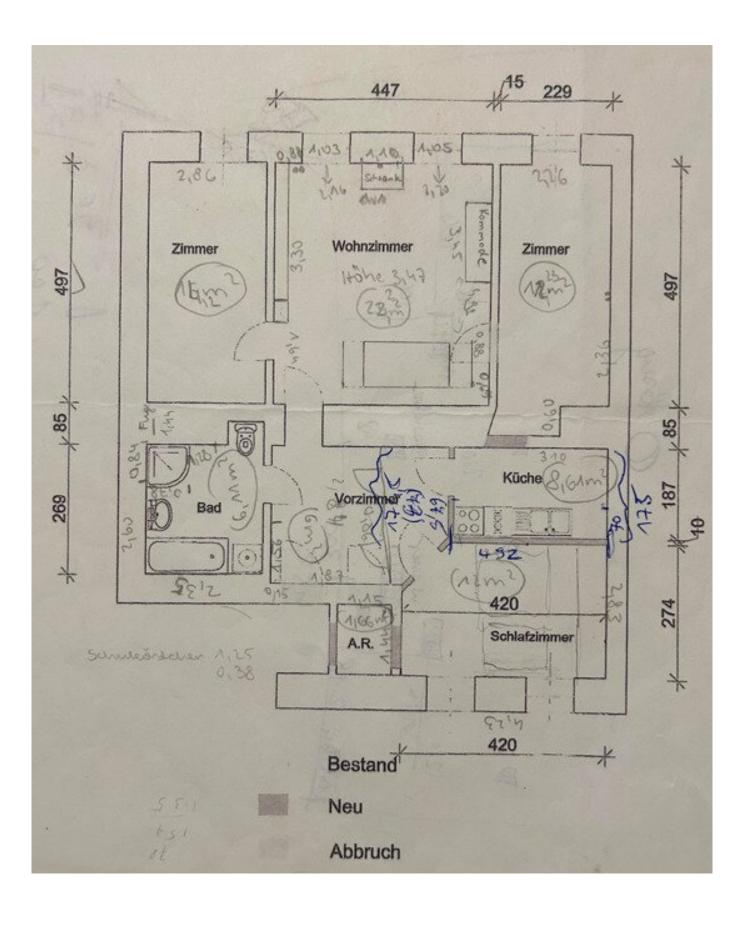
Hierauf bezieht sich der Bescheid

Fur den Abteilungsleiter

Dipl.-Ing. Hahn Oberstadtbaurat

BERNDORF IM JULI 90

1:100





## **Objektbeschreibung**

Sie sind auf der Suche nach einer gut gelegenen und gepflegten Wohnung in Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese charmante Erdgeschosswohnung befindet sich im beliebten 5. Bezirk von Wien und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen.

Die großzügig geschnittene Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer und ist damit ideal geeignet für Familien oder Paare, die viel Platz benötigen. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung ein modernes und gemütliches Ambiente. Die Wohnung ist sehr gepflegt und in einem top Zustand, so dass Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen können.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Einbauküche, welche keine Wünsche offen lässt. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Liebsten mit köstlichen Gerichten verwöhnen. Auch das Badezimmer ist ein echtes Highlight – neben einer Badewanne finden Sie hier auch die Toilette vor,

Die Wohnung befindet sich in einem schönen Gebäude, welches über einen Personenaufzug verfügt. Somit ist ein barrierefreier Zugang zu jeder Zeit gewährleistet. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal – Bushaltestellen, U-Bahn- und Straßenbahnstationen sowie der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Somit sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und können bequem und schnell in die Innenstadt gelangen.

Auch die umliegende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Höhere Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch für Freizeitaktivitäten gibt es zahlreiche Möglichkeiten, wie zum Beispiel Parks, Restaurants und Cafés.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese traumhafte Erdgeschosswohnung in Wien. Wir sind uns sicher, dass Sie begeistert sein werden!

Kaufpreis: € 374.000,-- - Finanzierungsbeispiel: angen. Eigenmittel € 74.800,00 ab mtl. € 1.326,--/420 Monate Laufzeit

#### WIKIFINIA Finanzmanagement GmbH

Mag. Wilhelm Kindlinger

Geschäftsführer

T: +43 676 6577064; E: wilhelm.kindlinger@wikifinia.at

B: Opernring 1 / E / 436-437, 1010 Wien; W: www.wikifinia.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap