Moderne 3-Zimmer-Wohnung | Erstbezug nach Kernsanierung

Objektnummer: 7398/12121

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,38 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	227,20 €
Heizkosten:	125,21 €
USt.:	44,01 €

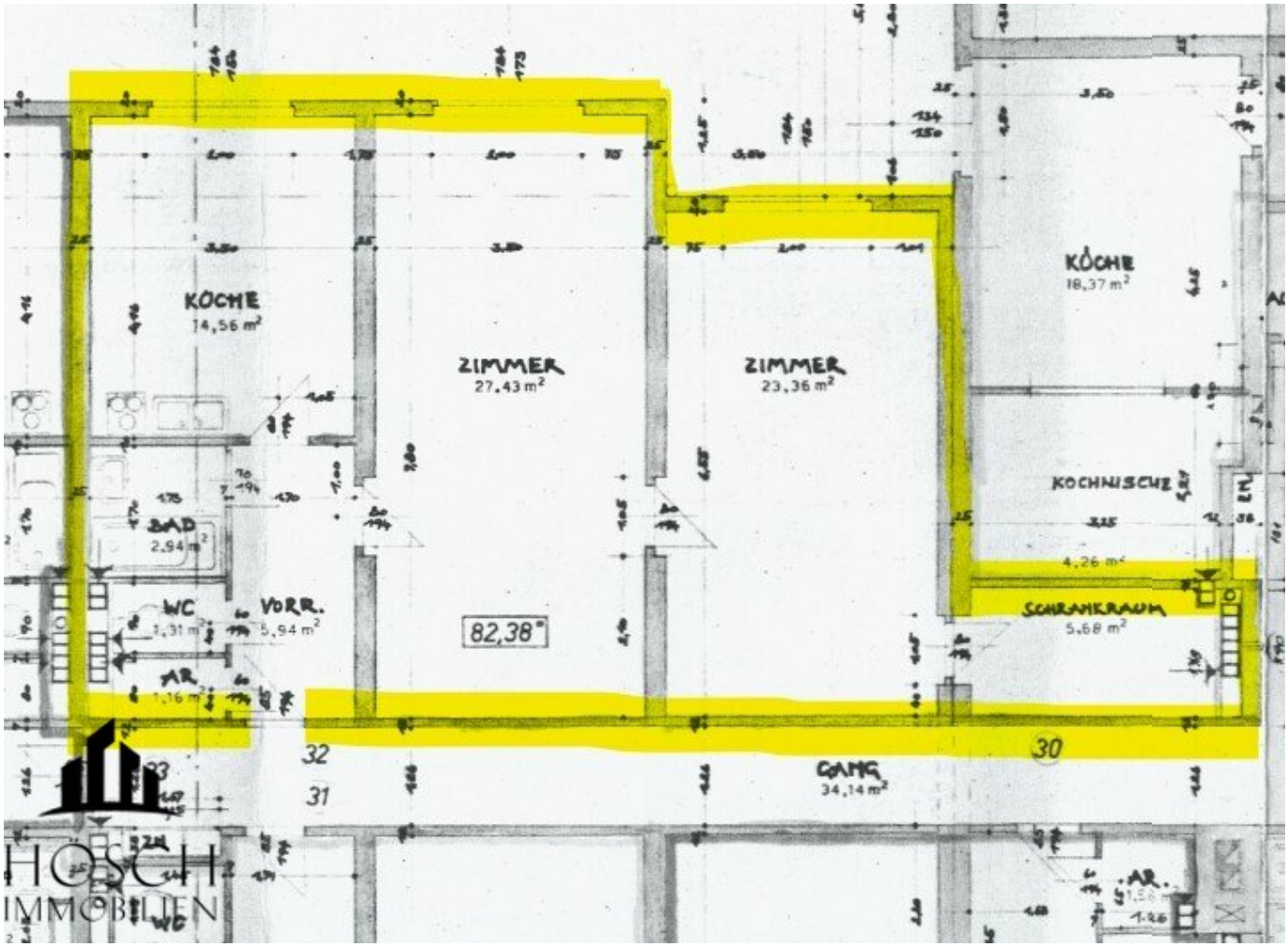
Ihr Ansprechpartner

David Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 676 4677739

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


KÜCHE
14,56 m²
ZIMMER
27,43 m²
ZIMMER
23,36 m²
KÜCHE
18,37 m²
KOCHNISCHE
4,26 m²
SCHRANKRAUM
5,68 m²
BAD
2,94 m²
WC
1,31 m²
VORR.
5,94 m²
82,38°
32
31
30
GANG
34,14 m²
HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer ruhigen Lage und einem schönen Blick ins Grüne. Die umfassende Sanierung erfolgt im Jahr 2025 - somit wird ein Erstbezug in modernem Ambiente geboten.

Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 82,38 m²
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk: 4**. OG mit Lift
- **Baujahr:** 1965 – Sanierung 2025 abgeschlossen
- **Kaufpreis:** € 319.000,--
- **Betriebskosten inkl. Heizung, Warmwasser, Rücklage und USt.:** € 488,21

Ausstattung & Raumkonzept:

- **Lichtdurchflutetes Wohnzimmer** mit Grünblick
- **Zwei ruhige Schlafzimmer** mit hochwertigen Bodenbelägen
- **Modernes Badezimmer** mit Badewanne und stilvollen Fliesen
- **Separate Toilette** für zusätzlichen Komfort
- **Neue Kunststofffenster** mit Wärmeschutzverglasung
- **Komplett erneuerte Elektro- und Sanitärinstallationen** nach aktuellem Standard
- **Hochwertige Bodenbeläge** in allen Wohnräumen
- **Zentrale Gasheizung** für effiziente Wärmeversorgung
- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- **U-Bahn-Stationen, Straßenbahn- und Bushaltestellen** für schnelle Verbindungen in alle Richtungen
- **Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten** fußläufig erreichbar
- **Universitäten und Hochschulen** in kurzer Distanz – ideal für Studierende
- **Grünflächen und Parks** für Erholung und Freizeitaktivitäten

Diese Wohnung bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein frisch saniertes, modernes Zuhause in einer etablierten Wohngegend zu erwerben. Ob als Eigenheim oder als wertbeständige Investition – hier verbinden sich Qualität, Komfort und Lage zu einem attraktiven Gesamtpaket.

Kaufpreis: € 319.000,--

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

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung.

Sie erreichen ihn unter 0660 754 25 28. Gerne wird er Ihnen auch bei einer geeigneten Finanzierung weiterhelfen!

Es wird darauf hingewiesen, dass die ersten Fotos von einer anderen, von denselben Entwicklern sanierten, Wohnung stammen. Diese dienen als Beispiel, um sich ein Bild vom Sanierungsstandard machen zu können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap