

## **Erstbezug nach Kernsanierung | 3-Zimmer-Schmuckstück mit Balkon**



**Objektnummer: 7398/1228**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	56,04 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	58,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,36
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,54 €
<b>USt.:</b>	14,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a



  
**HÖSCH**  
IMMOBILIEN



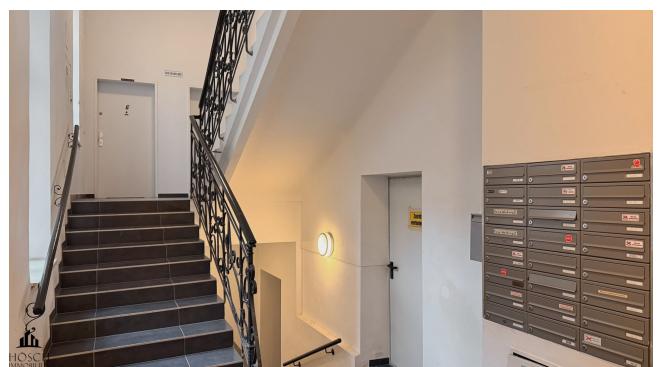
  
**HÖSCH**  
IMMOBILIEN

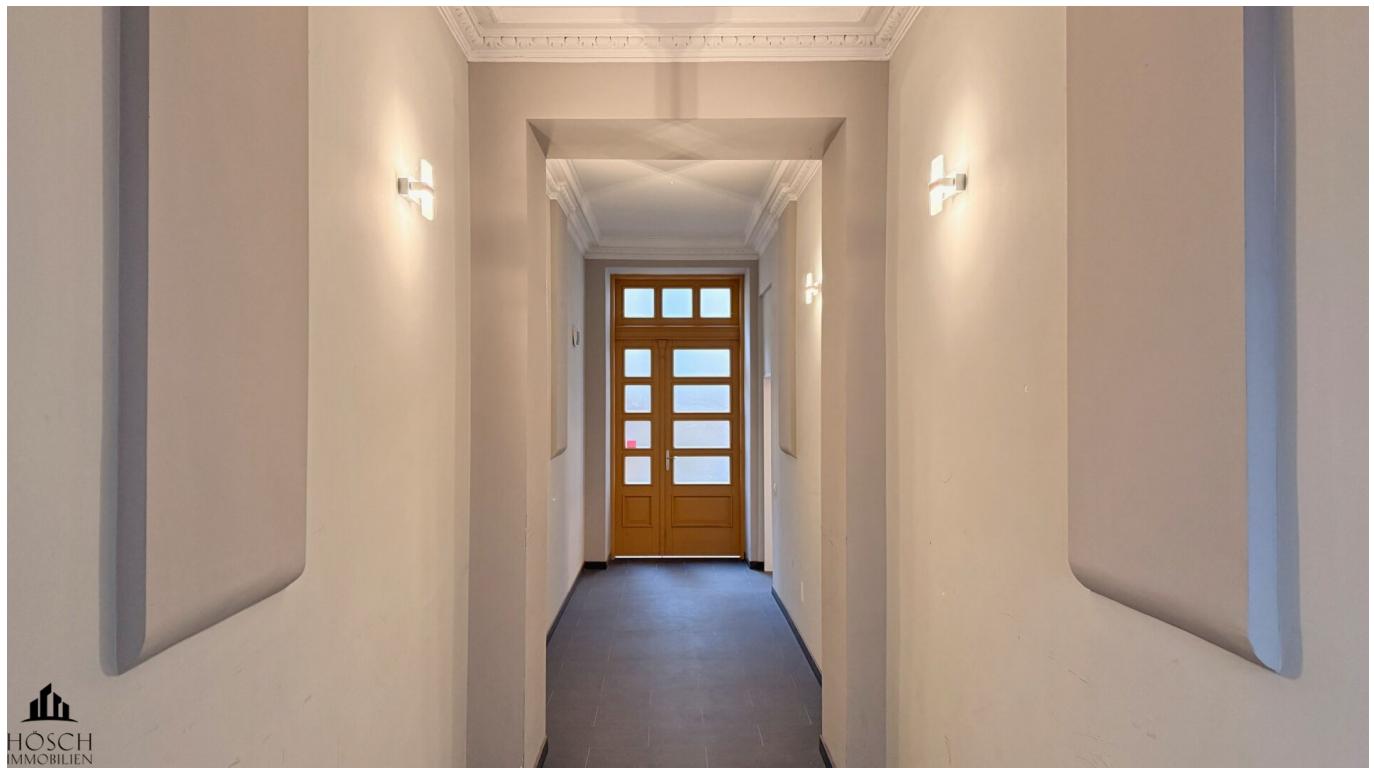


  
**HÖSCH**  
IMMOBILIEN



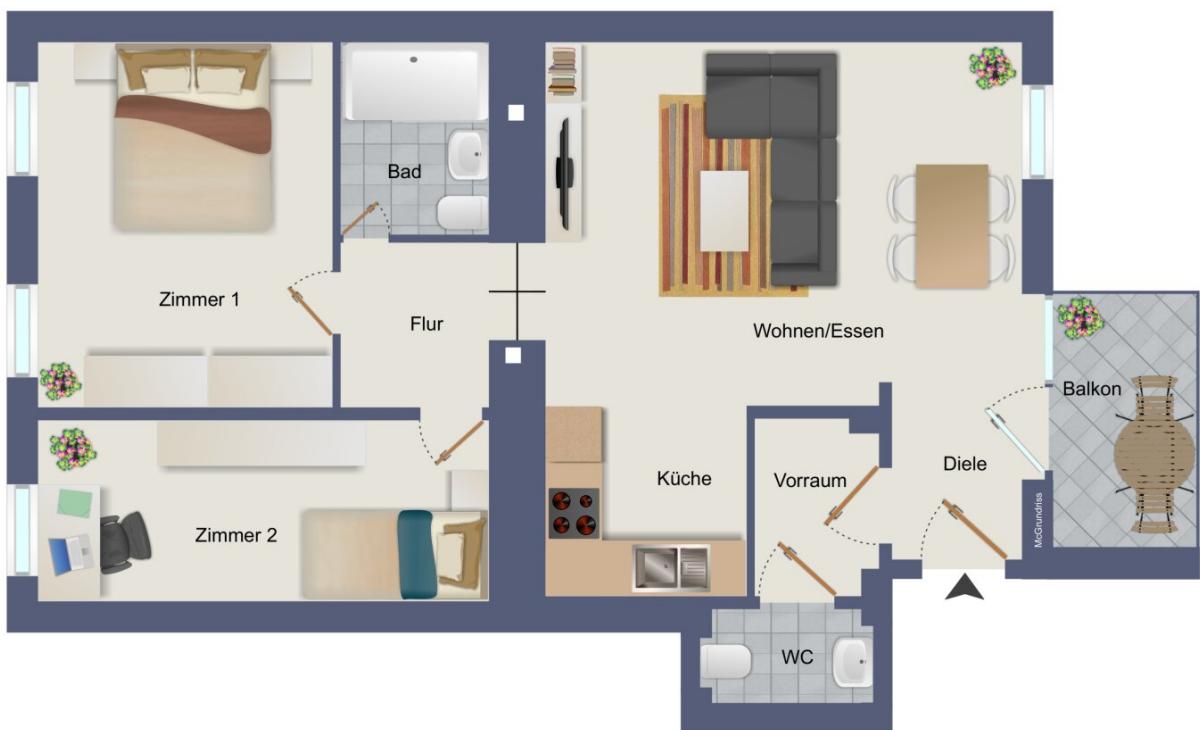
 HÖSCH  
IMMOBILIEN





  
**HÖSCH**  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, **kernsanierter** 3-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten und modernisierten Haus ist ein absolutes Schmuckstück! Der klassische Fischgrätenparkett und die moderne Ausstattung lassen jedes Wohnherz schneller schlagen - die nagelneue Fußbodenheizung und die indirekte Beleuchtung runden das Gesamtbild ab!

**Die umfassende Sanierung wird gerade durchgeführt - somit wird ein Erstbezug in modernem Ambiente geboten.**

Auf ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden sich folgende Räumlichkeiten:

- Wohnküche
- in den Innenhof ausgerichteter Balkon
- Vorraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Badezimmer
- separates WC mit Waschbecken

Nicht nur der durchdachte Grundriss, auch die hervorragende Lage machen die Wohnung zu etwas Besonderem:

Zwischen dem Ruhepol Schloss Schönbrunn und der lebendigen Meidlinger Hauptstraße lässt es sich besonders gut leben! Sowohl Ruhesuchende als auch Stadtbegeisterte kommen hier auf ihre Kosten. An Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten mangelt es nicht! Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

Mehrere U Bahn-Stationen befinden sich in der Nähe (U6 Niederhofstraße, U4 Meidling Hauptstraße sowie der Bahnhof Meidling).

**Kaufpreis: € 379.000,--**

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.

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

Für Rückfragen steht Ihnen gerne Frau Cheyenne Dalsasso unter der Rufnummer [+43 676 4677739](tel:+436764677739) 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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap