Erstbezug nach Kernsanierung | 3-Zimmer-Schmuckstück mit Balkon und 360° Rundgang



Objektnummer: 7398/1228

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,04 m²
Nutzfläche:	58,29 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,73 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	122,54 €
USt.:	14,18 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a


KI-Visualisierung · unverbindlicher Einrichtungsvorschlag

















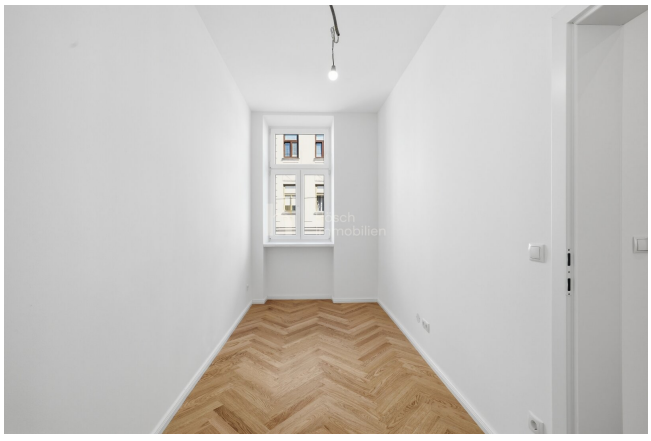






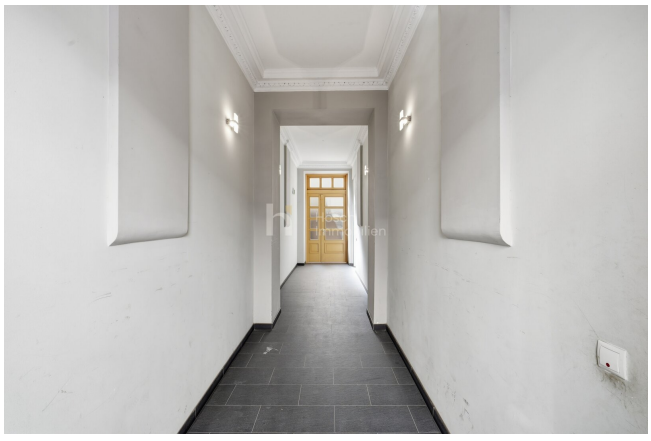


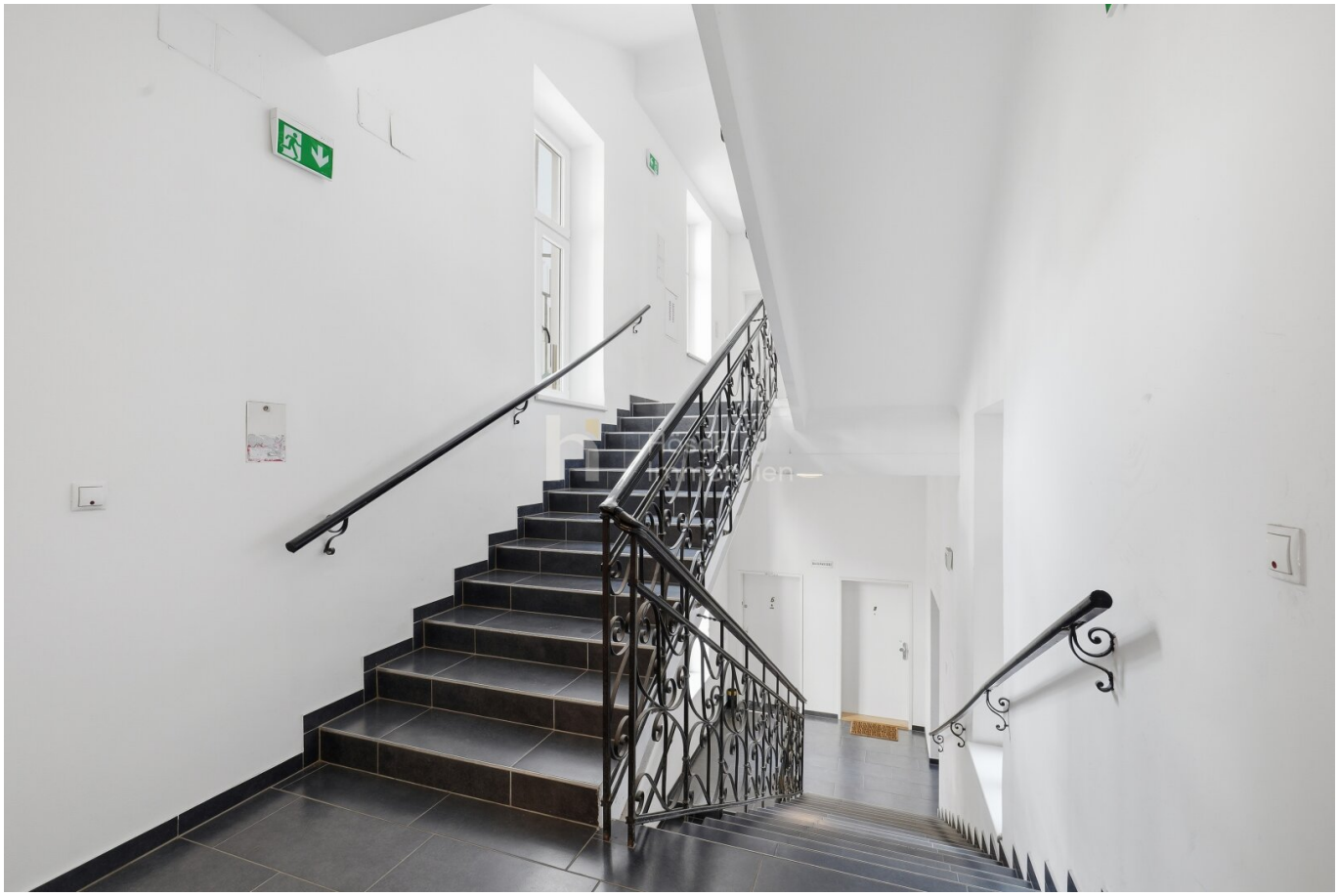




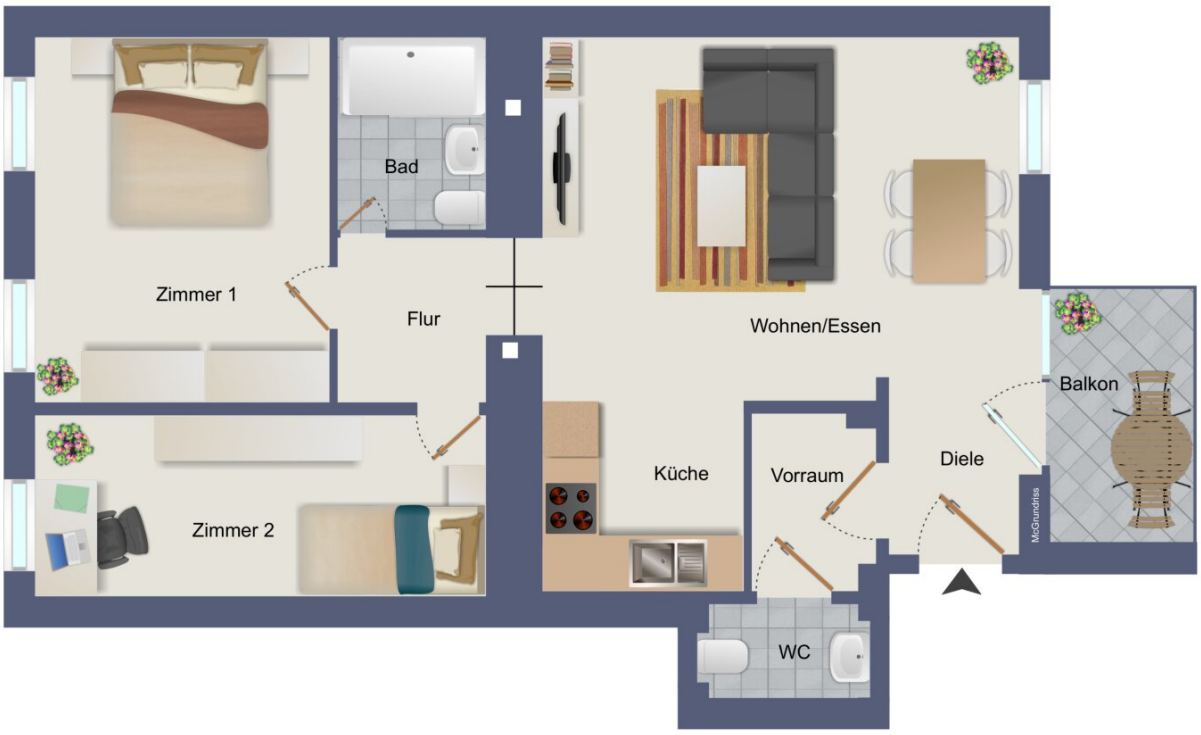












HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese fertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten und modernisierten Altbau überzeugt durch hochwertigen Sanierungsstandard, einen gut durchdachten Grundriss und einen in den Innenhof ausgerichteten Balkon.

Die Wohnung präsentiert sich als **Erstbezug nach Kernsanierung**. Klassischer Fischgrätparkett, moderne Ausstattung, Fußbodenheizung, indirekte Beleuchtung, ein stilvolles Badezimmer sowie ein separates WC mit Waschbecken schaffen ein sehr angenehmes Wohngefühl. Die Originalfotos zeigen die tatsächlich fertig sanierte Wohnung; zusätzlich steht ein 360° Rundgang zur Verfügung.

Auf ca. **56,04 m² Wohnfläche** finden sich folgende Räumlichkeiten:

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

Der Grundriss ist besonders praktisch: Die Wohnküche bildet den zentralen Bereich der Wohnung, während die beiden weiteren Zimmer flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden können. Der Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und eine angenehme private Außenfläche.

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die ohne Sanierungsaufwand einziehen möchten, ebenso wie für Anleger, die eine kompakte, hochwertig sanierte Wohnung mit Balkon

in gut angebundener Lage suchen.

Highlights auf einen Blick:

- fertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung
- Erstbezug nach Kernsanierung
- ca. **56,04 m² Wohnfläche**
- ca. **4,5 m² Balkon**
- Balkon in den Innenhof ausgerichtet
- hochwertiger Fischgrätparkett
- Fußbodenheizung
- indirekte Beleuchtung
- modernes Badezimmer
- separates WC mit Waschbecken
- Personenaufzug im Haus
- Kellerabteil
- **360° Rundgang vorhanden**

Kaufpreis: € **349.000,–**

Betriebskosten: € **122,54**

Reparaturrücklage: € **59,40**

Liftkosten: € **19,28**

Umsatzsteuer: € **14,18**

Monatliche Gesamtbelastung: € **215,40**

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, die treuhändige Abwicklung und die Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt **1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.**

Die beiden als KI-Visualisierungen gekennzeichneten Bilder zeigen unverbindliche Einrichtungsvorschläge; dargestellte Möbel, Dekoration und zusätzliche Leuchten sind nicht im Kaufpreis enthalten.

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