Bezugsfertig & hochwertig – sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Bestlage

Objektnummer: 4356/283

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 157,79 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	186,81 €
USt.:	18,68 €

Ihr Ansprechpartner

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

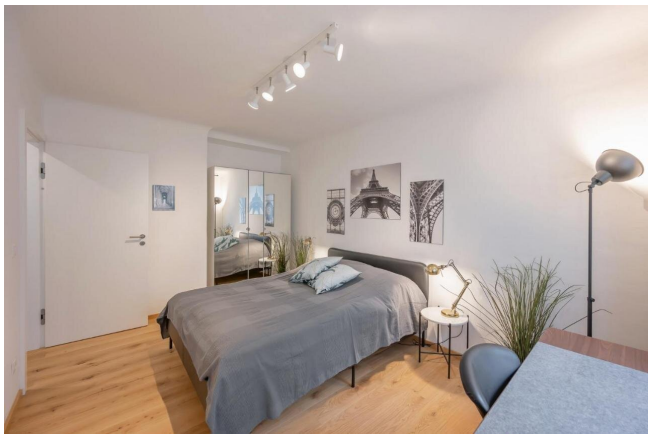
T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

RELAX

RELAX

ABC



ABC

ABC

TOP 10

Lage	**2. OG**
VR	6,84 m²
WOHNKÜCHE	20,55 m²
ZIMMER 1	12,24 m²
ZIMMER 2	13,93 m²
WC	0,84 m²
AR	1,60 m²
BAD	8,35 m²
GESAMT WNF	**64,35 m²**
KELLER	ca. 2 m²

Objektbeschreibung

Diese perfekt aufgeteilte, helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1962. Die Wohnung wurde hochwertig und stilvoll saniert und bietet urbanes Wohnen auf hohem Niveau – direkt beim charmanten Rudolfsplatz.

Die großzügige Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer – eines davon ruhig hofseitig – bieten genügend Raum zur individuellen Entfaltung. Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch. Ein separates WC und ein praktischer Abstellraum runden das Angebot ab.

Ob Eigennutzung oder Anlage – diese Wohnung überzeugt durch Lage, Qualität und Ausstattung.

Die Wohnung ist nicht nur für Eigennutzer interessant. Als Anleger kann die Wohnung zum angemessenen Mietzins angeboten werden.

?? Ausstattung

- Hochwertiger Parkettboden
- Bad mit Wanne & Dusche
- Doppelwaschtisch + WM-Anschluss
- Offene Wohnküche
- Separates Gäste-WC
- Kabel-/Sat-TV
- Personenaufzug
- Ruhiges Schlafzimmer zum Innenhof
- Sehr gute Raumaufteilung

Kaufpreis & Konditionen

- **Kaufpreis**: € 897.500,00

- **Provision**: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

- **Betriebskosten (brutto):** € 198,29
- **Sonstige Kosten (brutto):** € 102,85
- **Die Wohnung ist nicht nur für Eigennutzer interessant. Als Anleger kann die Wohnung zum angemessenen Mietzins angeboten werden.**

Interesse geweckt?

Gerne stellen wir Ihnen diese exklusive Wohnung persönlich vor und begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause!

? **Kontaktieren Sie Herrn Bruno Franz** unter **+43 664 3553 790** oder **+43 660 245 44 57**

?? **Bitte beachten**: Aus Datenschutzgründen können wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) beantworten.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir beraten Sie gerne persönlich – **kompetent, professionell und zuverlässig** – vom Erstkontakt bis zum erfolgreichen Abschluss.

? **Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!**

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 <1.000m

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 <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap