

**Renovierter 45m² Altbau mit 2 Zimmern und Einbauküche
Nahe Elterleinplatz - 1170 Wien**



Objektnummer: 7507

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1910
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,33 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	125,56 €
Sonstige Kosten:	40,80 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. Astarte Aichholzer

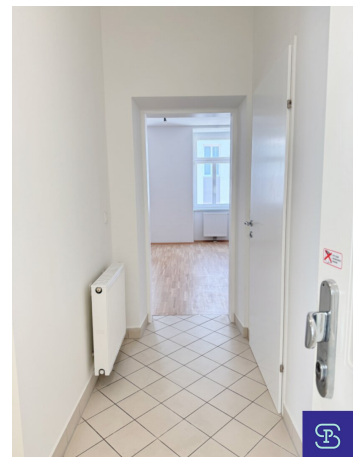
Sitarz & Partner Immobilien GmbH
Kantgasse 1/ 2.OG
1010 Wien

T +43 664 401 96 53
H +43 664 401 96 53

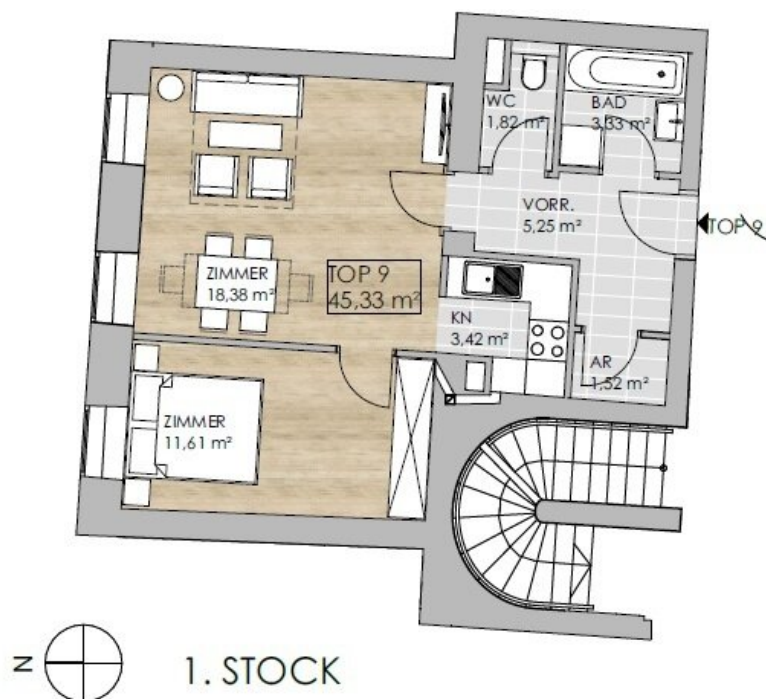
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











TOP 9

WOHNUNG

NUTZFLÄCHE

WNFL
45,33 m²

ZIMMER	18,38 m ²
KOCHNISCHE	3,42 m ²
ZIMMER	11,61 m ²
VORR.	5,25 m ²
BAD	3,33 m ²
WC	1,82 m ²
AR	1,52 m ²

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.



Objektbeschreibung

Schöner 45m² Altbau mit 2 Zimmern und praktischer Raumaufteilung!

Zum Verkauf steht hier eine entzückende 2-Zimmerwohnung im 1. Liftstock eines schönen, revitalisierten Altbaus in der Bergsteiggasse in Hernals. Die renovierte Wohnung besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, kl. Küche, Badezimmer, Vorraum, Abstellraum und WC,.

Ausstattung: Revitalisierung 2023 (Sanierung Gebäude und Ausbaus Dachgeschoß) mit Einbauküche inkl. Geräten, Parkettböden, Fliesenbad mit Badewanne samt Duschverglasung, Gasetagenheizung, Kunststoffenster mit Mehrfachverglasung, Kellerabteil, Waschküche, Lift,.

Optional können Garagenplätze im Eigentum erworben werden.

Schöne Wohnlage in der Bergsteiggasse im 17. Bezirk mit guter Infrastruktur durch zahlreiche Gastronomieangebote und Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Umgebung. So befinden sich der Kutschkermarkt oder das Einkaufszentrum Hernals in der näheren Umgebung. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich auch der Frederic-Morton-Park, der zu kurzen Abstechern ins Grüne einlädt. Ebenso ist die Wiener Innenstadt oder das Erholungsgebiet am Wilhelminenberg schnell und unkompliziert erreichbar. Gute öffentliche Verkehrsanbindung u.a. durch die Straßenbahnlinien 9, 42, 43, 44 in unmittelbarer Umgebung. Die Linie U6 ist ebenfalls in Gehdistanz und ca. 700m entfernt.

Bitte beachten Sie auch noch weitere verfügbare Einheiten von 45m² - 80m² in diesem Gebäude auf unserer Homepage www.sitarz.at

Die Wohnung wird ab sofort im Wohnungseigentum verkauft!

Kaufpreis € 259.000,-

Rücklage 0,90 €/m² netto

Betriebskosten 125,56 € netto

Vermittlungsprovision 3% vom KP zuzügl. 20% USt.

KONTAKT: Frau Mag. Aichholzer [0664 401 96 53](tel:06644019653)

Email: aa@sitarz.at

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere
Homepage: www.sitarz.at**

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap