

***ALTBAUCHARME* mit Garten und Stellplatz**



Objektnummer: 2401

Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	163,57 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 161,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Kaufpreis:	687.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Paul Zödi

ZÖDI Immobilien GmbH
Schopenhauerstraße 26 / 1
1180 Wien

T +43 1 955 04 70
H +43 676 751 89 71









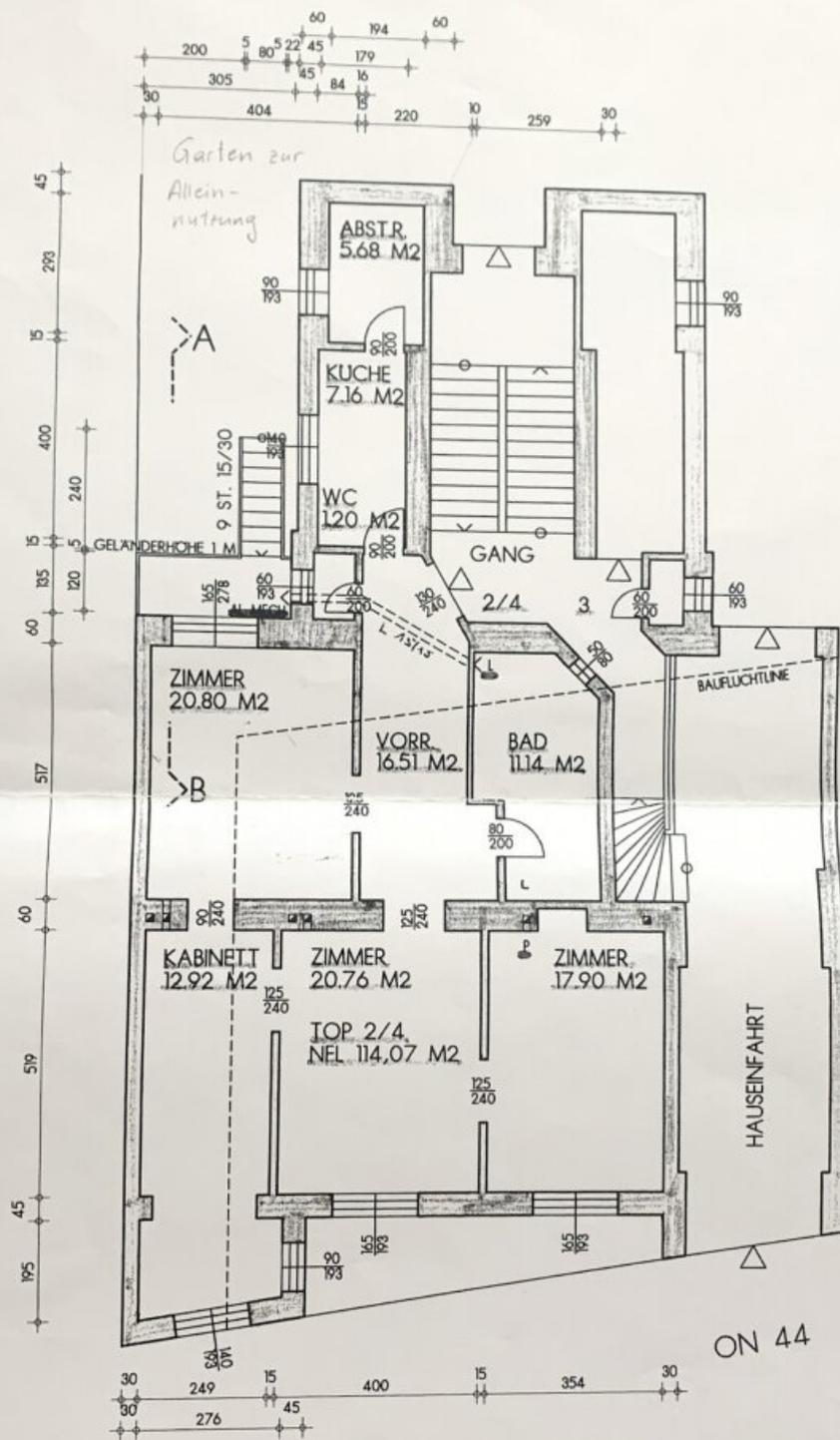












GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

***ABSOLUTE RARITÄT*... EXTRAVAGANTER ALTBAU-TRAUM mit Garten und Stellplatz**

IHR TRAUM von der eigenen Wohnung mit Garten - "Perfekt für kleine und größere Familien"

STILVOLL* - *HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG* - *LIFESTYLE PUR

Die **stilvolle 4,5-Zimmerwohnung** verfügt über eine **Gesamtfläche iHv. ca. 163,57m² (ca. 114,07m² WFL und ca. 49,50m² GARTEN)** befindet sich im **Hochparterre (wie 1. Stock)** eines **gepflegten Gründerzeithauses**. Die Wohnung ist in ausgezeichnetem Zustand und brilliert durch seine hohen Räume und extravagante sowie einzigartige Architektur. Zusätzlich gibt es ein eigenes **Lager ca. 10m²** und einen **überdachten Stellplatz im Innenhof**. Die Wohnung ist **äußerst hell, modern und lebenswert**. **"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST"**

HARD FACTS:

- EINZIGARTIGE ARCHITEKTUR
- TOP-LAGE
- Beste Infrastruktur
- Smarter Grundriss
- 4,5 Zimmer
- Herrlicher GARTEN

- Großzügiges Bad mit Dusche und Infrarotkabine (Fußbodenheizung)
- Eigener Schrankraum im Schlafzimmer
- Separates WC mit Fenster
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Keller
- Lagerraum
- Überdachter Stellplatz

HIGHLIGHTS AUSSTATTUNG:

- Hochwertiger Fischgrät-Parkettboden
- Moderne Fliesen im Bad plus Infrarotkabine und Fußbodenheizung
- Kamin
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Traumhafter Garten mit automatischem Bewässerungssystem
- Hohe Räume
- Neue moderne Gas-Therme von Vaillant mit App-Steuerung

"JETZT SCHNELL SEIN" - VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND SICHERN SIE SICH DIESE RARITÄT IN BESTLAGE.

Ihr **Vorteile** auf einen Blick:

- **LAGE LAGE LAGE**
- **Ideal für Familien mit Vorliebe für den klassischen Altbau**
- **Perfekte Wertanlage in hervorragender Mikrolage**
- **Moderate Betriebskosten**
- **Eigener Garten, eigener Lagerraum und überdachter Stellplatz**

ACHTUNG: Der Stellplatz (35.000€) und der Lagerraum (15.000€) müssen verpflichtend miterworben werden.

"Die PERFEKTE WOHNUNG MIT VIEL POTENTIAL - IHRE CHANCE AUFS EIGENHEIM"

SPAREN SIE JETZT BEIM KAUF 1,1% GRUNDBUCHEINTRAGUNGSGBÜHR SOWIE 1,2% PFANDRECHTEINTRAGUNGSGBÜHR!!!

TIPP: Lassen Sie sich zusätzlich exklusiv und kostenlos hinsichtlich einer passenden **Finanzierung beraten!**

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 <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap