

Vollrenovierte 2-Zimmer-Wohnung in 1110 Wien – nahe dem idyllischen Herderpark



Objektnummer: 6924/339

Eine Immobilie von Kahler Real Gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,40 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,89 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	196.000,00 €
Betriebskosten:	121,06 €
USt.:	15,09 €
Provisionsangabe:	

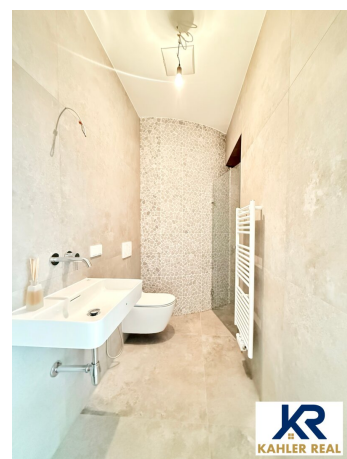
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

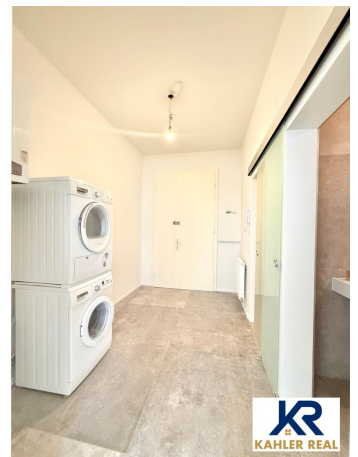
Ihr Ansprechpartner



Andreas Kahler

Kahler Real GmbH
Paul-Troger-Gasse 15
3003 Gablitz





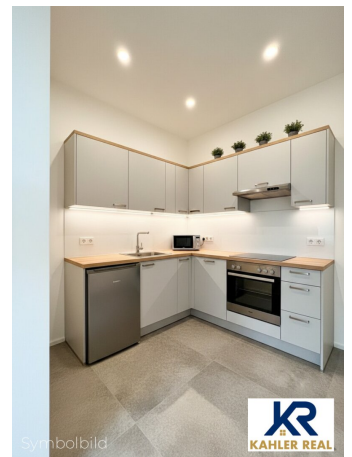


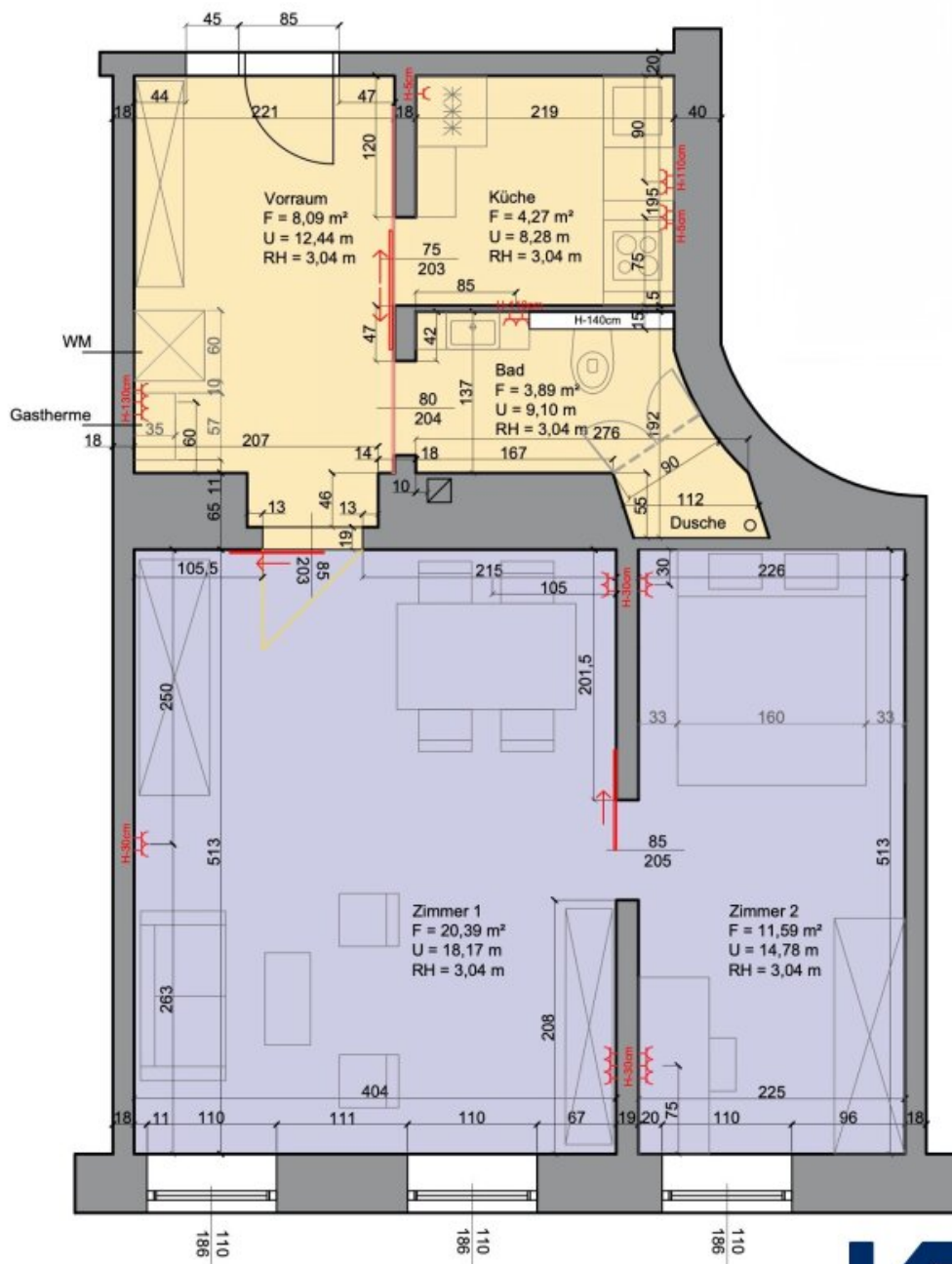
Symbolbild



Symbolbild







Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Kahler Andreas 0664 / 33 11 333

Etage: 2.Stock (Personenaufzug)

Keller: 2 x 2,89 m²

Abstellraum: 1,10 m²

Raumaufteilung:

Wohnzimmer - Schlafzimmer - Küche - Badezimmer mit Dusche und WC - Vorraum

kurz Beschreibung:

Bj. 1957 - Böden: Parkett, Fliesen - Türen: Holz - Heizung: Gasetagenheizung - Fenster: neue-3 Scheiben-Kunststoffisolierverglasung - Anschlüsse: Strom, Gas, Wasser, Kanal, Internet

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Autobus 15A, 69A, 76A, 76B, Straßenbahn 11, 71, D, N6

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1110 Wien!

Diese exquisite Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch einen modernen Lebensstil, der keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 47,4 m² und zwei hellen, einladenden Zimmern ist diese vollrenovierte Wohnung der ideale Ort für Singles, Paare oder sogar als lukrative Investition. Die hochwertigen Fliesen und das elegante Parkett verleihen jedem Raum ein stilvolles Ambiente und schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre.

Die gut durchdachte Raumaufteilung sorgt für viel Licht und Luftigkeit.

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist die komfortable Etagenheizung, die dafür sorgt, dass Sie immer in einer angenehmen Temperatur wohnen. Die Dusche im Badezimmer bietet Ihnen einen erfrischenden Start in den Tag oder einen wohltuenden Ausklang am Abend. Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum, der Ihnen genügend Stauraum für all Ihre persönlichen Dinge bietet.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar! Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie bestens vernetzt. Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und sogar ein Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, was Ihnen eine stressfreie Mobilität in der Stadt und darüber hinaus ermöglicht. Ob für den täglichen Arbeitsweg oder spontane Ausflüge – hier sind Sie immer gut angebunden.

Aber nicht nur die Verkehrsanbindung ist herausragend. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Für den täglichen Einkauf stehen Ihnen zahlreiche Supermärkte und eine Bäckerei zur Verfügung. Und wenn Sie Lust auf Shopping haben, erreichen Sie ein Einkaufszentrum in wenigen Minuten.

Der Kaufpreis von 196.000,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich in einer der gefragtesten Lagen Wiens ein Zuhause zu schaffen oder investieren Sie in eine vielversprechende Immobilie.

Zögern Sie nicht! Diese Wohnung ist ein wahres Juwel und wird schnell vergeben sein. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von diesem einzigartigen Angebot zu überzeugen. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap