

**Erstbezug nach Teilsanierung - schöne, helle zwei Zimmer  
- Balkon kommt**



**Objektnummer: 17180**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	53,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	53,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	185,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,25 €
<b>USt.:</b>	10,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Köhler**

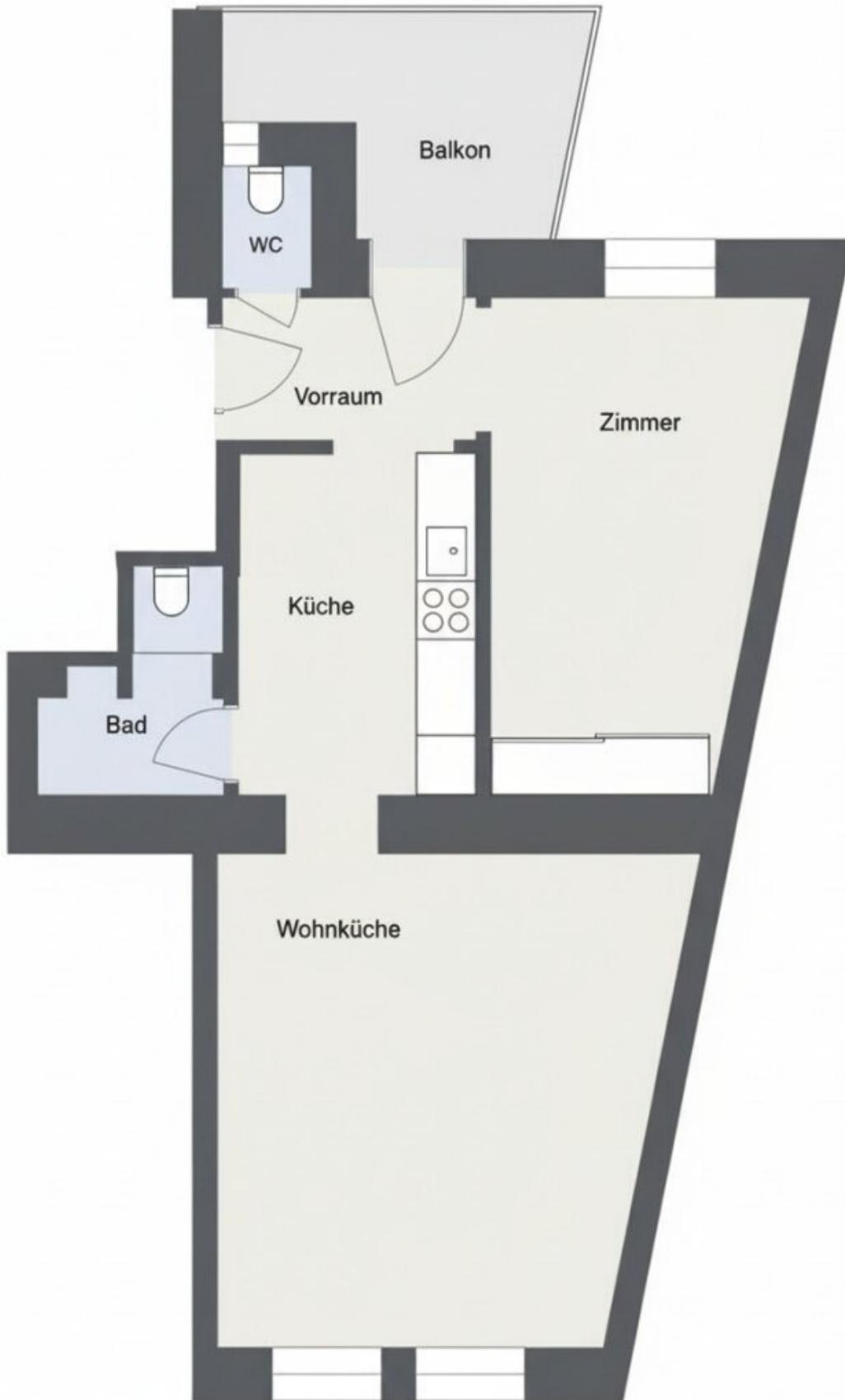
engelreal immobilien gmbh  
Bierhäuselberggasse 75  
1140 Wien











# Objektbeschreibung

**Sanierte Parkettböden, schöne weiß lackierte Flügeltüren, neuwertige Fenster, sehr guter Grundriss**

## Wohnung:

Diese stilvolle Wohnung wurde kürzlich teilsaniert und präsentiert sich in bestem Zustand. Die edlen Parkettböden wurden professionell geschliffen und versiegelt, die charakteristischen Flügeltüren sorgfältig aufgearbeitet, gespachtelt, geschliffen und in einem eleganten Weiß lackiert. Die neuwertigen Fenster wurden adaptiert, und sämtliche Wände erhielten einen frischen Anstrich.

## Besondere Highlights dieses Altbautraums:

- **Zeitlose Eleganz:** Hohe Räume, klassische Stilelemente, lichtdurchflutete Räume und ein idyllischer Grünblick in den Innenhof
- **Durchdachter Grundriss:** Ruhiges Schlafzimmer mit Blick in den Innenhof, sonniges Wohnzimmer nach Osten ausgerichtet
- **Freiraum zum Entspannen:** Grünblick und Abendsonne; innerhalb den nächsten drei Jahre wird ein Balkon (ca. 6,5 m<sup>2</sup>) errichtet – Kaufpreis € 20.000 zzgl. 20 % USt
- **Attraktives Wohnhaus:** Gepflegtes Entrée, moderner Personenlift und ein praktisch nutzbarer Keller

## Haus & Umgebung:

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Lage verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie der Schönbrunner Schlosspark oder der Matznerpark. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants sowie Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr – Straßenbahnlinien 49 und 52 sowie Busverbindungen – ermöglicht eine schnelle Verbindung zur U4 Hietzing und in die Wiener Innenstadt.

Auch das Hanusch-Krankenhaus ist bequem zu Fuß erreichbar.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin um sich einen persönlichen Eindruck von dieser schönen Wohnung zu machen.**

Für weitere Informationen zu diesem Objekt und/oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte

**Herrn Peter Köhler** unter **0699 - 1581 6228** oder per Email an [pk@engelreal.at](mailto:pk@engelreal.at)

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

### **Courtagepassus:**

Die gezeigte Einrichtung dient nur Werbezwecken und ist nicht Bestandteil des Angebotes. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grundbucheintragungsgebühr: 3,5%

Grunderwerbsteuer: 1,1%

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap