

**Großzügige Altbauwohnung mit neuwertige Küche und Lift
nähe Meidlinger Hauptstraße**



Objektnummer: 5570/617

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aichholzgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,16 m²
Nutzfläche:	115,16 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,42
Kaufpreis:	398.889,00 €
Betriebskosten:	259,42 €
Heizkosten:	115,30 €
USt.:	59,26 €

Ihr Ansprechpartner

Anton De Icco

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 664 3817061

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















Objektbeschreibung

Großzügige Altbauwohnung in nahe der Meidlinger Hauptstraße

Diese **5 ZIMMER Wohnung** im 12. Bezirk bietet Ihnen nicht nur **großzügigen Platz**, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität. Mit einer **großzügigen Fläche** von **115,16 m²** verteilt auf fünf lichtdurchflutete Zimmer ist diese Immobilie ideal für **Familien, Paare** oder auch als Investitionsobjekt.

Die **Wohnung** befindet sich im **ersten Stock** eines Altbaus und besticht durch eine **interessante Raumaufteilung**. Die **moderne Einbauküche** ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter **Blickfang**, die das Kochen zum Vergnügen macht. Das Badezimmer mit Fenster sorgt für eine **angenehme Atmosphäre** und verfügt über eine **große Dusche**, die Ihnen den idealen Start in den Tag ermöglicht.

Ein weiteres Highlight ist das große **Fenster im Bad**, welches **viel Licht** und frische Luft ins Bad bringt. Die **Etagenheizung** sorgt für wohlige Wärme und ein **angenehmes Raumklima**.

Der **Personenaufzug** im Gebäude macht den **Umzug zum Kinderspiel** und erleichtert auch den **Alltag beim Einkauf** oder dem Transport von schweren Gegenständen.

Die **Lage** der Wohnung ist ein weiterer **Pluspunkt**. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln wie **Bus, U-Bahn und Straßenbahn**, die eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das restliche Wien ermöglichen. Auch der **Bahnhof** ist nur **wenige Gehminuten** entfernt. Somit ist diese Wohnung **ideal für Pendler** und alle, die eine **gute Anbindung** an den **öffentlichen Nahverkehr** schätzen.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer **ausgezeichneten Infrastruktur**. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sowie eine höhere Schule. **Supermärkte**, Bäckereien und ein **Einkaufszentrum** runden das Angebot ab und machen das Leben in dieser Lage besonders komfortabel.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir liefern Ihnen auch gerne **ein Sanierungskonzept** und falls notwendig auch Sanierungsunternehmen, die auf **Altbausanierung spezialisiert** sind, falls sie umbauen wollen.

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag

1,0 % Kaufvertragserrichtung + Ust

3,6 % Provision inkl. 20 % Ust

Für Informationen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Termine sind auch am Wochenende möglich unter **0664 - 38 17 061, Anton Robert De Icco**

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap