# Großzügige Altbauwohnung mit neuwertige Küche und Lift nähe Meidlinger Hauptstraße



Objektnummer: 5570/617

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Aichholzgasse Wohnung - Etage

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:1120 WienBaujahr:1900Alter:Altbau

Alter: Altbau
Wohnfläche: 115,16 m²
Nutzfläche: 115,16 m²
Zimmer: 5

 Zimmer:
 5

 Bäder:
 1

 WC:
 1

Heizwärmebedarf: D 126,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: E 3,42

**Kaufpreis:** 398.889,00 € **Betriebskosten:** 259,42 €

 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.





















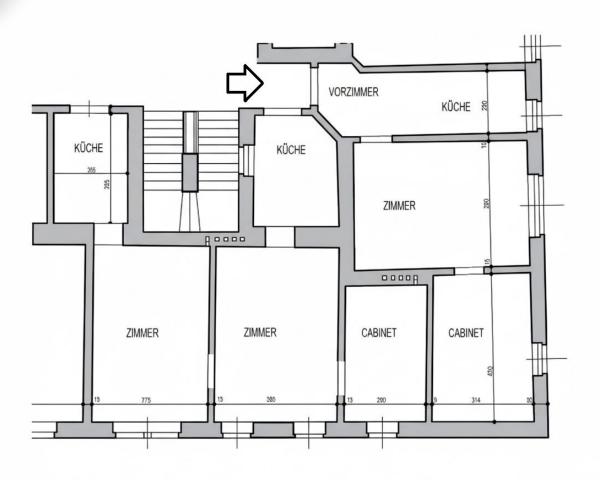


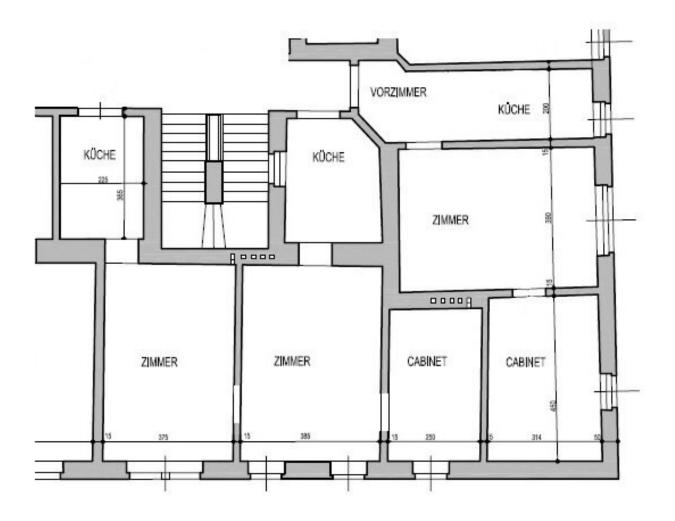












# **Objektbeschreibung**

# 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