# Helle, großzügige Wohnung eines stilvoll sanierten Altbauhauses – Ihr neues Zuhause in 1120 Wien!



Objektnummer: 1155/2756

Eine Immobilie von mylmmo GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr: **Zustand:** Alter: Wohnfläche:

Zimmer: 4 Bäder: WC: Balkone: Terrassen:

Keller: 2.00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis: Betriebskosten:

Provisionsangabe:

26.118,00 € inkl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1120 Wien 1900 Neuwertig Altbau 125,05 m<sup>2</sup>

2 2 1

C 47,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,22

705.000,00 € 435,84 €

# **Ihr Ansprechpartner**

### Larissa Klimscha

mylmmo GmbH Semperstraße 29/6 1180 Wien

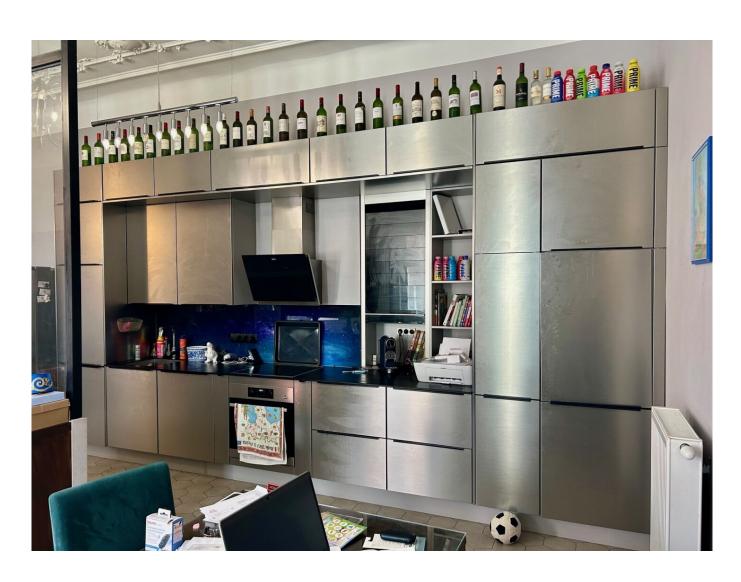
T +43 664 404 56 84 F +43 1 810 10 21 - 89

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



























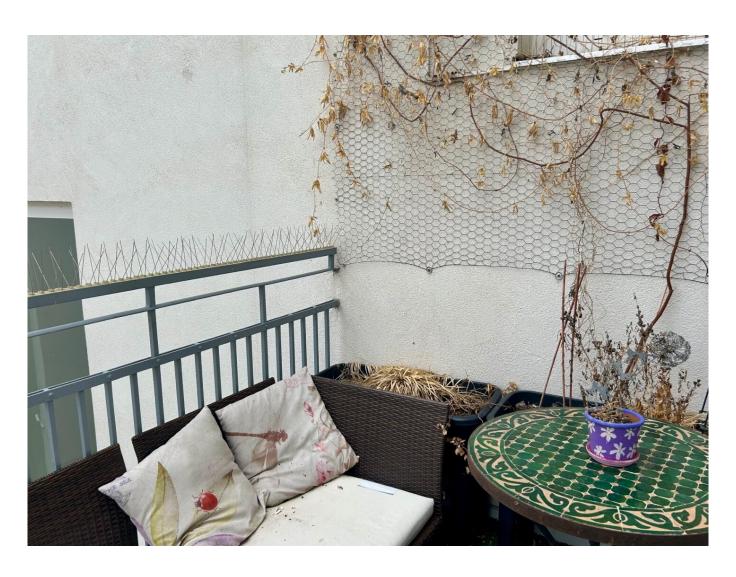
















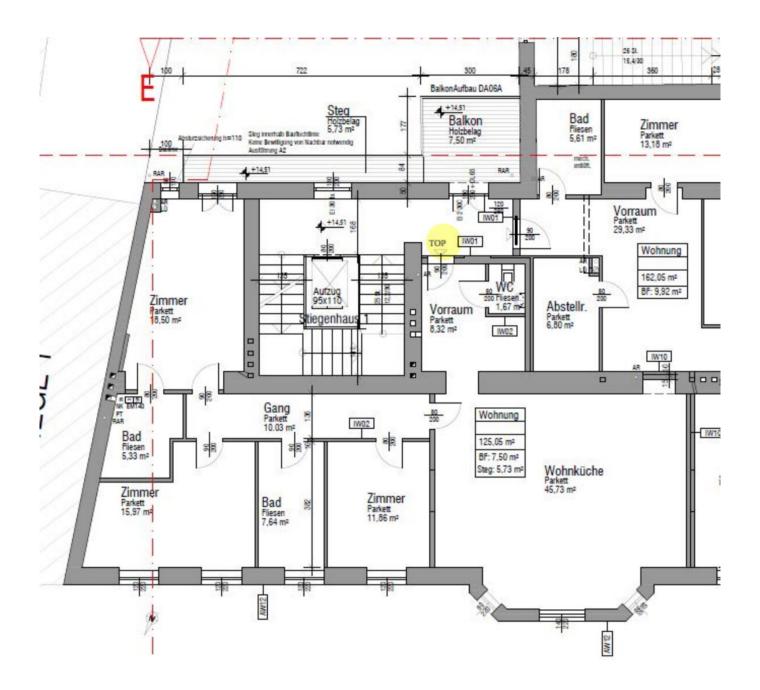












# **Objektbeschreibung**

Willkommen in dieser beeindruckenden 4-Zimmer-Wohnung, die im **3. Stock** eines liebevoll **renovierten Altbauhauses** gelegen ist. Mit einer gut aufgeteilten Wohnfläche von **125,05 m²** und **Balkon** in den Innenhof vereint diese Immobilie elegantes Wohnen mit historischem Flair und modernem Komfort.

Die Wohnung überzeugt durch die **zentrale Begehbarkeit** aller Zimmer, die eine optimale Raumnutzung gewährleistet. Helle, großzügige Räume sind mit **hochwertigem Parkett** und originalen Deckenstücken ausgestattet (Wohnzimmer), die eine einladende Atmosphäre schaffen. Genießen Sie die Ruhe von Ihrem **Südbalkon** (nicht direkt aus der Wohnung begehbar), der mit einem charmanten Steg ausgestattet ist – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die **moderne Einbauküche** ist sowohl funktional als auch stilvoll gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Darüber hinaus stehen Ihnen **zwei Badezimmer** zur Verfügung: eines mit Badewanne und WC sowie ein weiteres mit Dusche und WC, was zusätzlichen Komfort für die gesamte Familie garantiert.

Energieausweis liegt vor und ist bis 2035 gültig.

**Verkehrsanbindung:** Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ein weiterer Vorteil dieser Wohnung. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere **U-Bahn-Stationen**: U6 - Station Gumpendorfer Straße, U4 - Station Margaretengürtel, U6 - Station Längenfeldgasse

Zusätzlich stehen Ihnen folgende **Bus- und Straßenbahnlinien** zur Verfügung: 12A, 59A, 63A, 18, 62

Diese Anbindungen ermöglichen eine stressfreie Erreichbarkeit der **gesamten Stadt** und machen das Pendeln angenehm und unkompliziert.

In der Nähe finden Sie: Arzt, Apotheke, Klinik und Krankenhaus, Schule und Kindergarten, Universität und höhere Schule, Supermarkt und Bäckerei sowie Einkaufszentrum.

Diese helle, großzügige Wohnung im 3. Stock eines stilvoll sanierten Altbaus ist ideal für **junge Familien**, die einen Ort zum Wachsen und Wohlfühlen suchen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute unter der Nummer <u>+43 (0) 664 404 56 84</u> einen Besichtigungstermin!

Kaufpreis: EUR 705.000,-

Kaufnebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,5% Vertragserrichtungskosten
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3% Maklerprovision zzgl. 20% USt

Allgemein: Alle Informationen stammen direkt von dem Eigentümer. Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <1.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m

## Einkaufszentrum < 1.000m

# Sonstige

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

## Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap