

**CHARMANTE 3 ZIMMER-WOHNUNG & 2 BADEZIMMER IN  
MODERNEM DESIGN AUF DER WIEDNER  
HAUPTSTRASSE**



**Objektnummer: 7320/435**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,78 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	69,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boris Bueer**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

T +43 69919473730  
H +43 69919473730





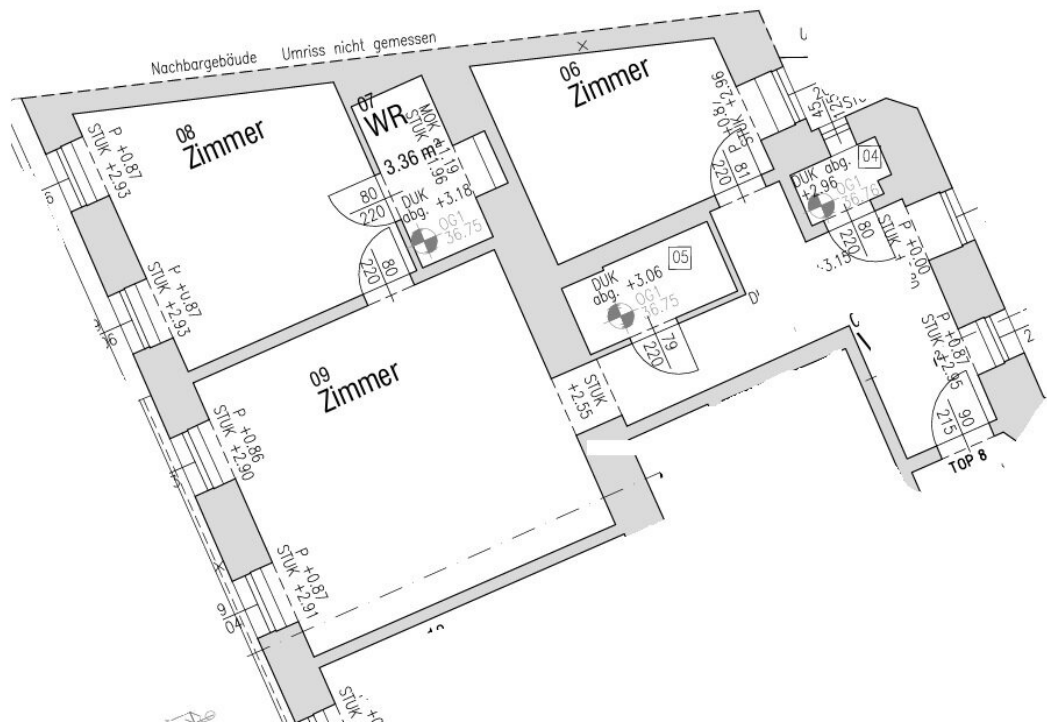












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine top-sanierte Eigentumswohnung im 1.OG , in sehr guter Lage vom 5.Bezirk von Wien. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer mit einer Gesamtfläche von ca.70 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem gepflegten Haus ohne Lift!

Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand und bietet genügend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Das Wohnzimmer ist hell und freundlich und bietet genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Esstisch. Das Schlafzimmer ist ebenfalls geräumig und bietet genügend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank.

Beide Badezimmer sind modern und verfügen über ein Handwaschbecken, einer Dusche und einem WC.

Die Lage der Wohnung ist ideal für Pendler, da sie sich in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln befindet. Geschäfte und Restaurants sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

### Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 70 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

WC: 1

Bad: 1

Abstellraum: ja

### Beschreibung:

1 Vorraum

1 helles Wohn/Esszimmer

1 Master Bedroom inkl. begehbares Badezimmer inkl. Dusche, Doppelhandwaschbecken und einem WC

1 hofseitiges Schlafzimmer

1 Abstellraum

- Ein Loggia mit ca. 10 m<sup>2</sup> kann zusätzlich errichtet werden!

**Ausstattung:**

- Parkettböden
- Fliesen in den Nassräumen
- Fenster mit Mehrfachverglasung
- Gegensprechanlage
- Hochwertige Armaturen
- Gas-Etagenheizung

**Kosten:**

KP: EUR 435.000 ,--

**Monatliche Vorschreibung (BK) : EUR 133,32**

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter [069919473730](tel:069919473730) oder unter [boris.bueer@wisionhome.at](mailto:boris.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap