

**Kernsaniertes Schmuckstück - Top Altbau mit sonnigem
Balkon - U3 Nähe**



Objektnummer: 17188

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,60 m ²
Nutzfläche:	59,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	157,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	424.000,00 €
Betriebskosten:	147,00 €
USt.:	14,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

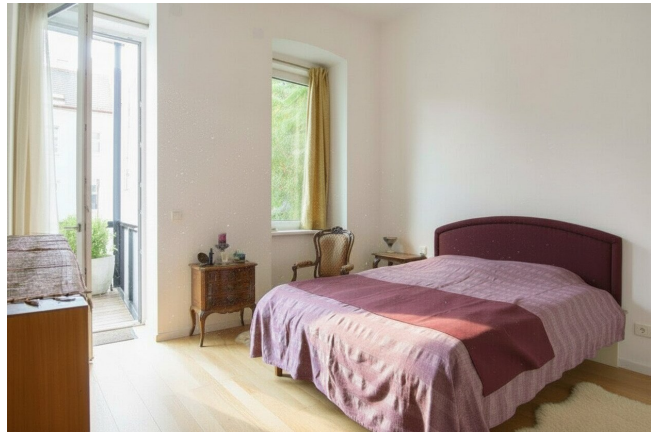
Ihr Ansprechpartner



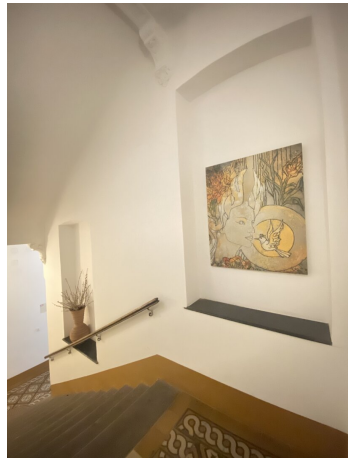
Peter Köhler

engelreal immobilien gmbh
Bierhäuselberggasse 75
1140 Wien

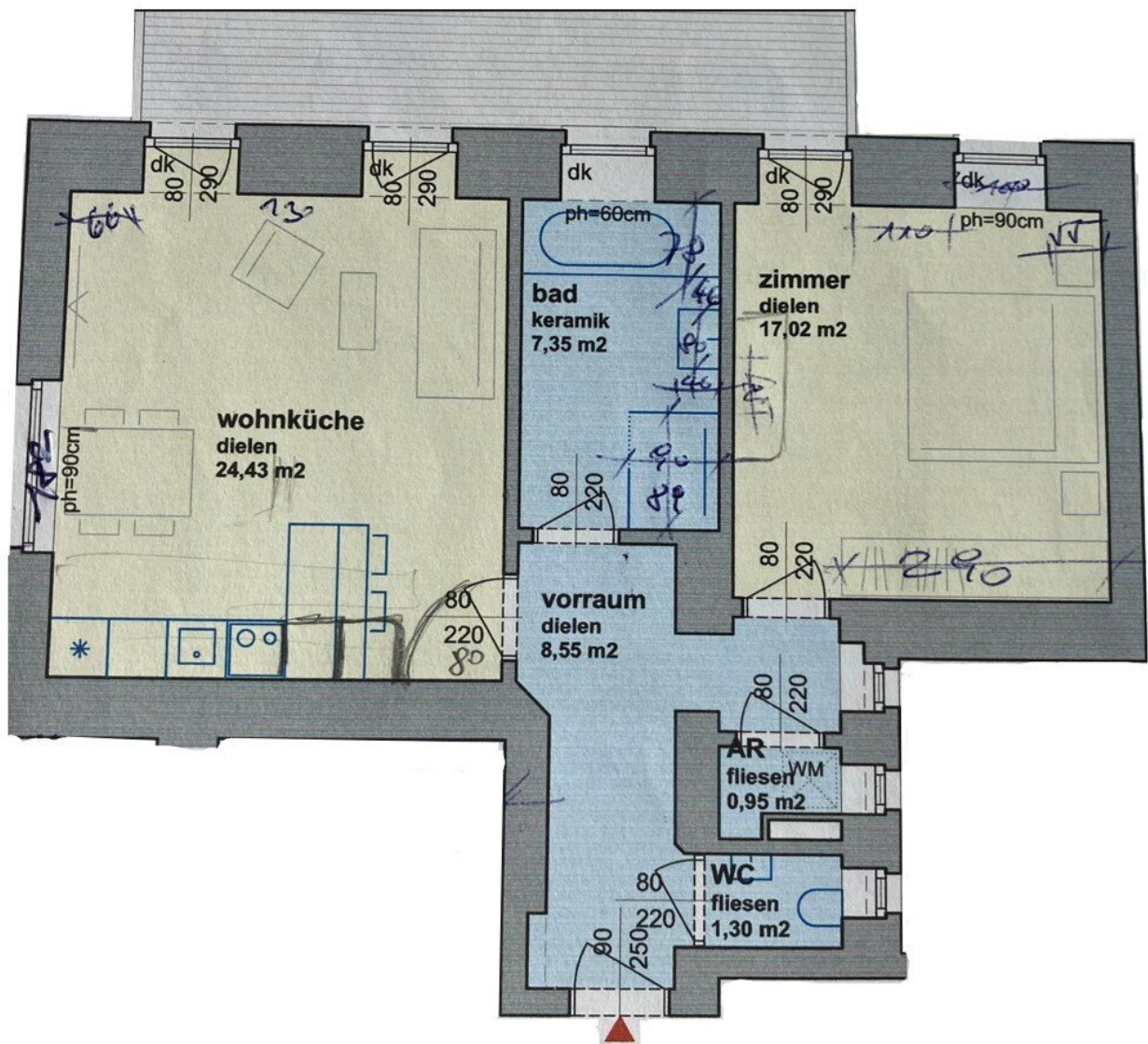












Objektbeschreibung

Blick in den ruhigen Innenhof, großer südseitiger Balkon, sehr gute Ausstattung, Fußbodenheizung

Wohnung:

Diese Wohnung und das ganze Haus, bekam 2016 eine umfassende Kernsanierung, Dachgeschoßausbau, Lifteinbau, Hauszentralheizung mit Fußbodenheizung.

Alle Fenster wurden ausgetauscht, ein hochwertiger Eichenparkettboden verlegt und es entstand eine wunderbare Altbauwohnung mit zwei hellen, großen Räumen, einem Traumbadezimmer, einer sehr schönen Einbauküche und good vibes only!

Highlights dieses wunderschönen Altbautraums:

- Wunderbare Atmosphäre: Hohe Räume, 3,40 Meter, elegante, moderne, bodentiefe und fast raumhohe Fenster und Türen
- Absolute Ruhelage: alle Räume zum Innenhof, großer 17m² Balkon, ohne angrenzenden Nachbar, schöner Götterbaum im Hof
- Top Ausstattung: Fußbodenheizung, schöne, voll ausgestattete, moderne Einbauküche, großes Luxusbad mit Wanne, Dusche und einem Fenster
- Sehr gute Raumaufteilung: Ausgang auf den Balkon aus beiden Wohnräumen, Stauraum in SZ (großer Einbauschränk), Abstellraum und im großzügigen Vorzimmer
- Gepflegtes Haus: schönes Entrée, dekoriertes Stiegenhaus, geräumiger Personenlift

Haus:

Das Gebäude wurde 2016 generalsaniert und ist mit nur 15 Wohneinheiten als kleine Anlage zu bezeichnen, der geräumige Personenlift verbindet alle Etagen. Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt und befindet sich in einem sehr schönen Zustand.

Umgebung:

Sehr lebenswertes "Grätzl" nahe dem Meiselmarkt und der Hütteldorferstraße, mit vielen

Freizeitmöglichkeiten z.B. in Schönbrunn, Geschäften des täglichen Bedarfs, guten Restaurants, Kindergärten und Schulen. Die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, UBahn U3 Johnstraße und der Straßenbahn, ermöglicht eine sehr rasche Verbindung in die Innenstadt. Parkplätze sind auch genügend in der schönen Allee vor dem Haus zu finden.

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

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

Courtagepassus:

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 <2.000m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap