# Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Kamin in aufstrebender & urbaner Lage!



Objektnummer: 5585/180

Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A brand of MPIV GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

15.084,00 € inkl. 20% USt.

Lacknergasse Wohnung Österreich

1170 Wien, Hernals

1983 Neubau

97,76 m<sup>2</sup>

3 1

1

2,94 m<sup>2</sup>

C 61,90 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,15

419.000,00 €

233,50 €

117,60 €

46,15€

# **Ihr Ansprechpartner**



**Helene Christiani** 

FEELING HOME IMMOBILIEN Margaretenstraße 153 / 12









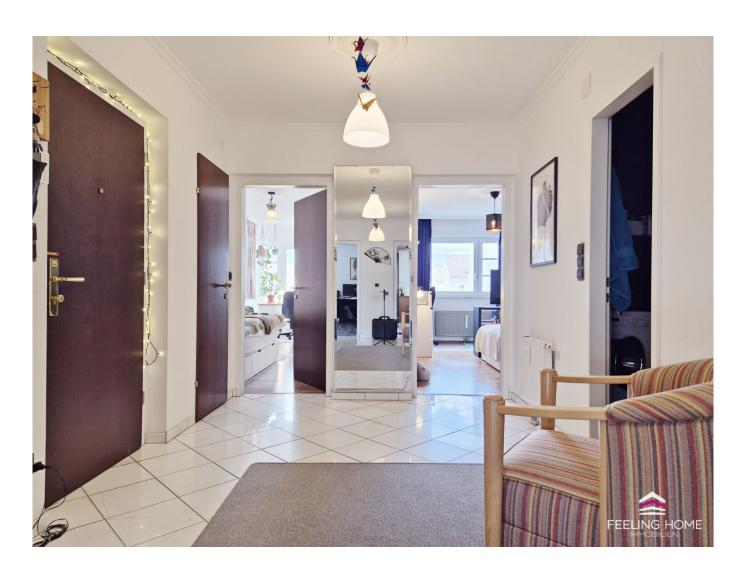






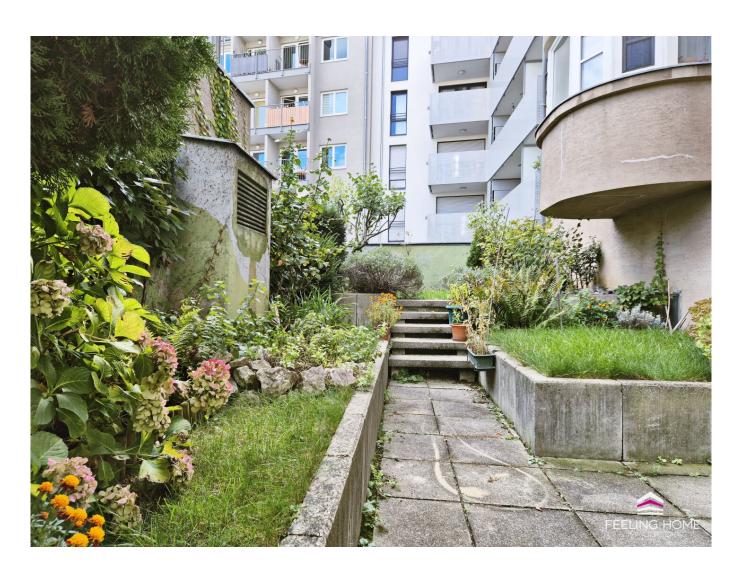




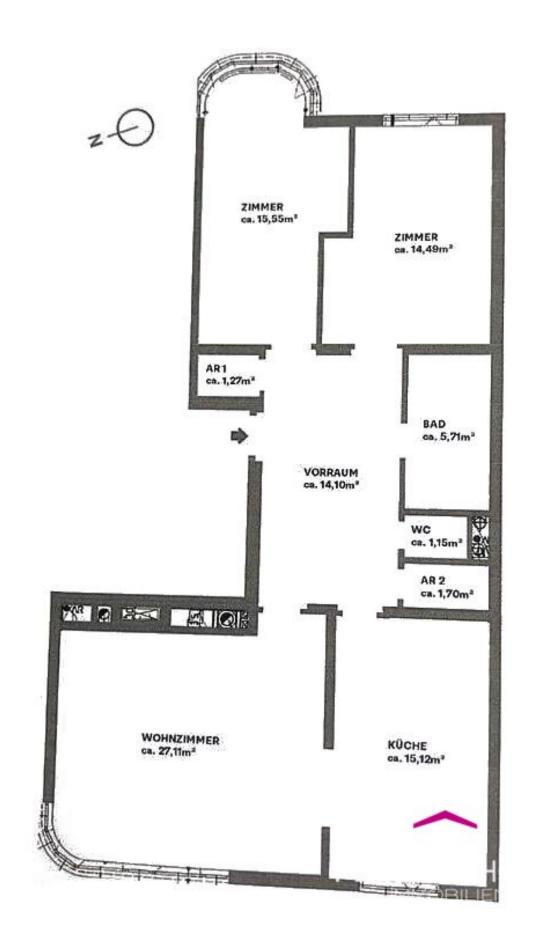












# **Objektbeschreibung**

## **IHR NEUES ZUHAUSE MIT ZUKUNFSTPERSPEKTIVE!**

Entdecken Sie diese gepflegte Eigentumswohnung in einem stark aufstrebenden Bezirk Wiens! Diese lichtdurchflutete Wohnung im 4. Stock (mit Lift) bietet Ihnen großzügige Raumaufteilung und durchdachte Details:

# **RAUMKONZEPT**

- 3 Zimmer mit flexibler Gestaltungsmöglichkeit
- Wohnzimmer mit atmosphärischem offenem Kamin
- Küche mit Einbauküche
- 2 Abstellräume
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

# **AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS**

- Offener Kamin im Wohnzimmer für gemütliche Abende
- Flexible Raumtrennung zwischen Küche und Wohnzimmer durch Holzregal (leicht entfernbar für offenes Wohnkonzept)
- Hochwertige 2-fach verglaste Holzfenster (erneuert 2020)

- Moderner Laminatboden
- Sicherheitstür für Ihr Wohlbefinden

## HARD FACTS

- · Gepflegter Gesamtzustand
- Gaszentralheizung
- Liebevoll angelegter, begrünter Innenhof
- Kleiner Gemeinschaftsgarten mit Blumen eine grüne Oase
- Kinderspielraum/Hobbyraum im EG
- Waschküche
- Fahrradraum
- Garagenstellplatz eventuell über Hausverwaltung anmietbar

#### **INFRASTRUKTUR**

Ideale Lage: Supermärkte wie Billa, Natur & Reform, Aycan, Drogerien (BIPA, DM) und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe, sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie Banken, Postfilialen, Tankstellen, Trafiken, Apotheken und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn-, Fach- Kinderärzte). Zahlreiche Restaurants, Bars und Cafés sind nur wenige

Gehminuten entfernt. Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis (drei verschiedene Kindergärten, Volks- sowie Mittelschulen).

# ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- Straßenbahnlinien 9, 43 Rosensteingasse in ca. 4 Gehminuten
- Autobus-Linie 10A in ca. 680 m Gehdistanz, Hernals, Wattgasse
- U-Bahn-Linie U6 Alser Straße in ca. 15 Gehminuten
- Lokalbahnhof Hernals in ca. 17 Gehminuten
- Bauvorhaben U5

## **SONSTIGES**

Diese Wohnung verbindet Wohnkomfort, solide Bausubstanz und exzellente Zukunftsaussichten – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser schönen Wohnung mit Potential begeistern!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freuet sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis: Die Wohnung ist derzeit noch an eine WG vermietet und eine bestandsfreie Übernahme kann mit spätestens 31.12.2026 erfolgen!

Nutzen Sie die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung seit 1.04.2024 (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde bis EUR 500.000,- KP) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 und profitieren schon jetzt davon! In der neuen Wohnung melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <250m Klinik <250m Krankenhaus <1.250m

## Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <250m Universität <1.750m Höhere Schule <1.250m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <250m

# Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m Post <250m Polizei <250m

# Verkehr

Bus <250m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <250m Bahnhof <1.250m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap