# HÖCHSTER WOHNKOMFORT - sanierter Altbau mit Lift innerhalb des Gürtels



Objektnummer: 3494

Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Zustand:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1070 Wien

Teil\_vollrenoviert

71,30 m<sup>2</sup>

3

1

E 165,90 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 2,28

449.000,00 €

168,98 €

19,07€

### **Ihr Ansprechpartner**



### **Lukas Schwaiger**

APS Immobilien GmbH Naglergasse 9/17 1010 Wien

T +43 1 5872968 H +43 660 3545991









Probleme bei der Finanzierung? Unsere Experten machen Unmögliches möglich.





OVI Österneichischer Werband Mitglied der Immobilienwirtschaft www.cel.a

WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER











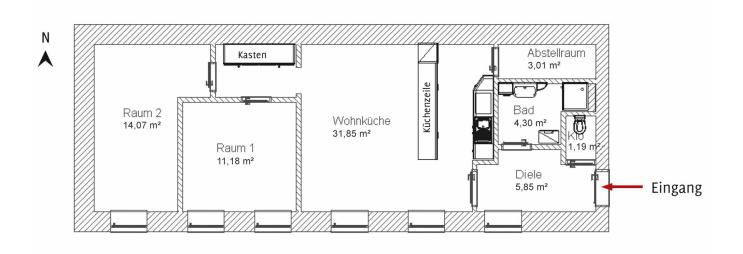












### **Objektbeschreibung**

Dieses Altbaujuwel steht ab sofort zum Verkauf. Gelegen im 3. Liftstock eines wunderschön sanierten Stilaltbaus in idealer Lage bietet diese Rarität perfekte Raumaufteilung und, dank der hofseitigen Ausrichtung, absolute Ruhelage.

Das großzügige Vorzimmer führt - neben dem **Badezimmer mit Dusche** und dem **separaten WC** - auf direktem Weg in das lichtdurchflutete **Wohnzimmer mit offener Wohnküche**. Diese ist voll ausgestattet und verfügt über einen **praktischen Abstellraum**. Die Fenster sind allesamt **nach Süden ausgerichtet** und sorgen damit für ein sonniges Ambiente. Ein kleiner Zwischenflur, der Stauraum bietet, führt in die beiden Zimmer, eines davon wird momentan als Schlafzimmer, das andere als Arbeitszimmer genutzt.

Die Wohnung wird vor der Übergabe mit einem **neuen Eichenparkettboden** ausgelegt, die Fenster sind **doppelt verglast,** geheizt wird über eine **Gasetagenheizung**. Es stehen ein **Kellerabteil** sowie ein **Fahrradraum** zur Verfügung.

Es kann optional ein Stellplatz erworben werden, dieser ist nicht im Preis inkludiert!

#### **Unser Service**

Unser Anspruch ist es immer besser zu sein als die Konkurrenz. Deshalb dürfen wir Sie darüber informieren, dass wir für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung die richtigen Kooperationspartner haben. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare. Sie sehen, unsere Tätigkeit ist nicht mit der erfolgreichen Vermittlung zu Ende.

# If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!

Wir weisen daraufhin hin, dass wir entsprechend dem Geschäftsgebrauch von Immobilienmaklern als Doppelmakler tätig sind und sowohl Ihre als auch die Interessen der Verkäuferseite/Vermieterseite vertreten.

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG ). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten.

Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kauf-/ Mietvereinbarung zustande kommt ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich

### kostenfrei.

# Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

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

### **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 <4.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap