

**Erstbezug - Toll aufgeteilte, hochwertig sanierte 3 Zimmer
Altbauwohnung plus BALKON (Top7)**



Objektnummer: 17181807

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gymnasiumstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	75,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	76,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,76
Kaufpreis:	519.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Claudia Sailer

Ticon Immobilienservice
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center
1020 Wien

T +43 664 2122877
H +43 664 2122877
F +43 1 9618101

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





Top 7



Objektbeschreibung

PROJEKTDATEN

1180 Wien, Gymnasiumstraße 28

Direkt am Cottage in zentraler Lage mit sehr guter Infrastruktur und gut öffentlicher Verkehrsanbindung.

Ein schönes Wiener Jahrhundertwendehaus wird renoviert und ein neues Dachgeschoss mit 2 Etagen wurde neu errichtet. Im 1., 2. und 3. Stock werden aktuell 8 Altbauwohnungen topsaniert.

Der überwiegende Teil der Wohnungen besteht aus modernen 2 bis 3 Zimmerwohnungen. Die Größe der Wohnungen in Verbindung mit erstklassiger Ausstattung sowie der sehr guten Lage macht das Projekt aber auch attraktiv für Anleger, die auf der Suche nach einer soliden Vorsorgewohnung sind.

1.OG/ Top 7 (Altbau) :

- **1 Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon**
- **1 optisch getrennte Kochnische**
- **2 Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **separates WC**
- **Vorraum**
- **1 Balkon 9,77m² (Innenhof)**

Weitere Informationen unter <http://www.gym28.at>

Im Dachgeschoss werden insgesamt 6 Wohnungen errichtet. Im 2. und 3. Stock werden aktuell 8 Altbauwohnungen saniert.

- 11 topsanierte Altbauwohnungen
- 6 Dachwohnung / Neuausbau
- 58 m² bis 120 m² Wohnfläche
- 2 – 3 Zimmer Wohnungen
- Teilweise mit Freifläche
- Schlüsselfertige Übergabe (lt. Bau und Ausstattungsbeschreibung)

AUSSTATTUNG

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Alle Wohnungen mit Kühlfunktion (über L/W-Wärmepumpe)
- Fußbodenheizung (-kühlung)
- Großzügige Sanitärbereiche (Feinsteinzeug 60x30/60x60)
- Eichenparkettböden
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen (Bad/WC)
- Gegensprechanlage

- Neuer Personenlift

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap