

**Top-sanierte Single-Wohnung, voll möbliert mit
Smart-Home**



Objektnummer: 7711/71

Eine Immobilie von LAA'BERG Consulting OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	37,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	113,59 €
USt.:	11,36 €
Provisionsangabe:	

8.604,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Georg Spazierer

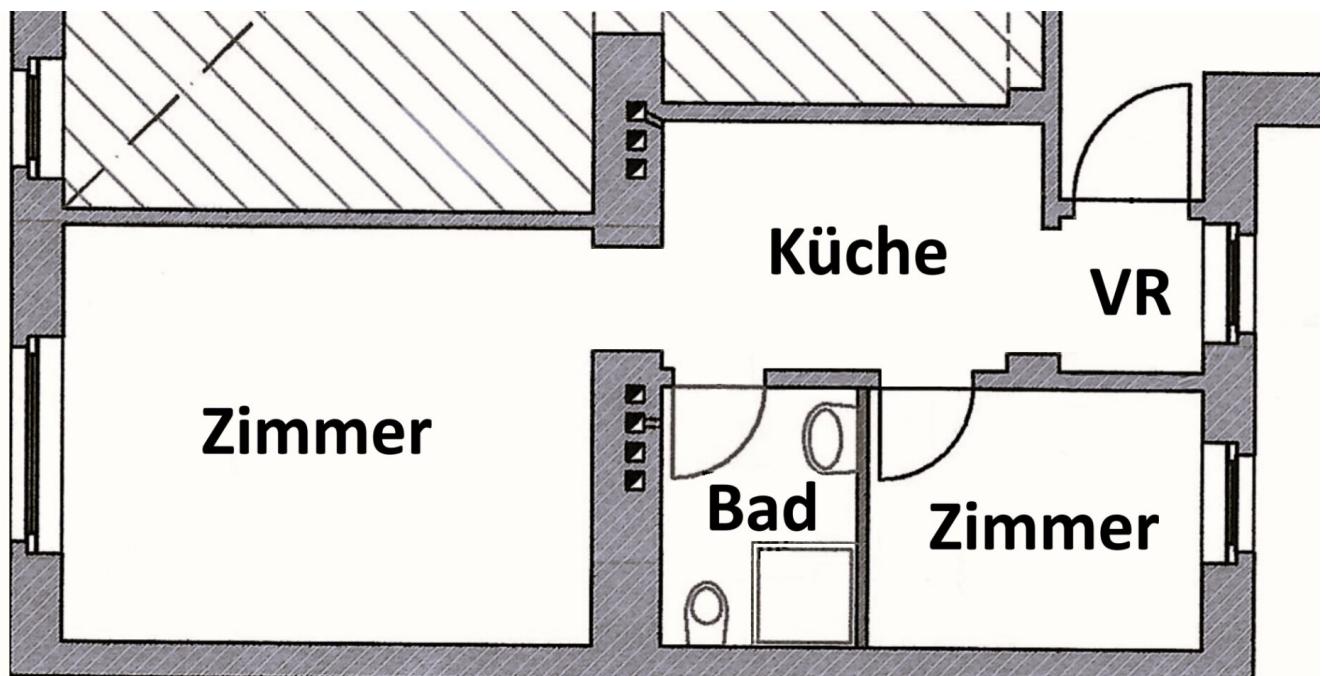
LAA'BERG Consulting GmbH
Bahnhofstraße 31
3464 Hausleiten

T +43 50 666 050
F +43 50 666 099









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante Kleinwohnung in ruhiger aber zugleich sehr zentraler Lage im Herzen des 12. Bezirks.

Diese wurde neu renoviert und komplett möbliert, einem sofortigen Einzug durch den neuen Eigentümer steht somit nichts im Weg. Perfekt für Singles, Student:innen oder als städtische Zweitwohnung.

Die etwa 37m² große Wohnung überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung, bestehend aus einem hellen Wohnraum und einem hofseitigen Kabinett, welches sich perfekt als Schlaf- oder Arbeitszimmer eignet, sowie Vorraum, Küche und Bad/WC.

Das Wohnzimmer blickt in den begrünten Innenhof, der ein ruhiges, angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Die große Einbauküche von EWE ist voll ausgestattet mit Markengeräten.

Das Badezimmer wurde im Zuge der Renovierung neu eingebaut und wurde neben Dusche, Waschtisch und WC (hochwertige Markenprodukte von Villeroy&Boch, Laufen u. Regenwerk) mit geschmackvollen Feinsteinzeug-Fiesen in Naturtönen aus Italien ausgestattet.

Im Zuge der Renovierung wurde die gesamte elektrische Anlage neu installiert und mit einer Smart Home-Ausstattung eingerichtet, das ein echtes Highlight dieses Angebots darstellt. Über das zentrale Wand-Touchdisplay oder eine Smartphone-App mit Fernzugriff steuern Sie:

- Beleuchtung (einzelne oder in Szenen)
- Fußbodenheizung
- Lüfter im Badezimmer

Das System ist unabhängig vom Wohnungs-WLAN, sicher und stabil, und bietet Komfortfunktionen, wie vordefinierte Lichtszenen (z.B. Welcome-Home, Abendstimmung, Nachtbetrieb, Arbeiten) sowie die Anzeige von Temperatur und Luftfeuchtigkeit in mehreren Zonen.

Die Beleuchtung wurde professionell geplant. So wurde u.a. entlang der Vorhangschiene im Wohnzimmer wurde ein Privacy-Lighting installiert, welches den Vorhang aufhellt und so

Einblicke von außen verhindert.

Ein Medien-Verteiler mit definiertem Platz für Modem/Router und zeitgemäßer Netzwerkverkabelung zum TV-Bereich ist vorhanden, ferner ein zusätzlicher Antennenanschluss im Wohnzimmer.

Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap