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



Objektnummer: 7711/71
Eine Immobilie von LAA'BERG Consulting OG

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand: Möbliert:

Alter: Wohnfläche:

Zimmer: WC:

Kaufpreis:

Betriebskosten: USt.:

Provisionsangabe:

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1120 Wien 1900

Erstbezug

Voll Altbau 37,00 m²

2

249.000,00 € 113,59 € 11,36 €

## **Ihr Ansprechpartner**



Ing. Georg Spazierer

LAA'BERG Consulting OG Bahnhofstraße 31 3464 Hausleiten

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





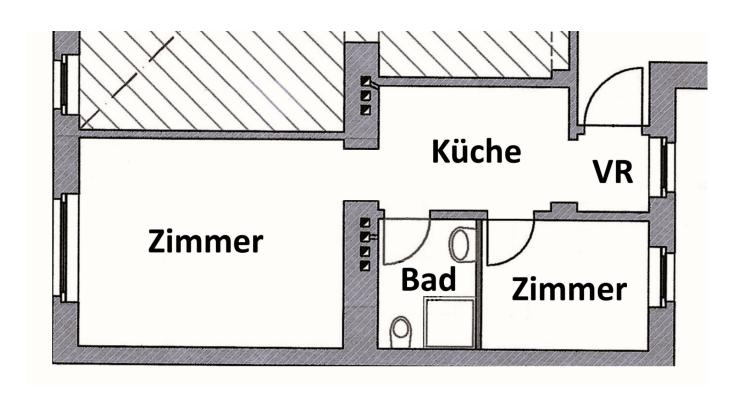












### **Objektbeschreibung**

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-Fliesen 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 (einzeln 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. Sow 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