

## **Schlüsselfertig - U6 Währinger Straße! - Sonnige 3-Zimmer -Wohnung**



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 4849**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien, Währing
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	78,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	56,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	545.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	233,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

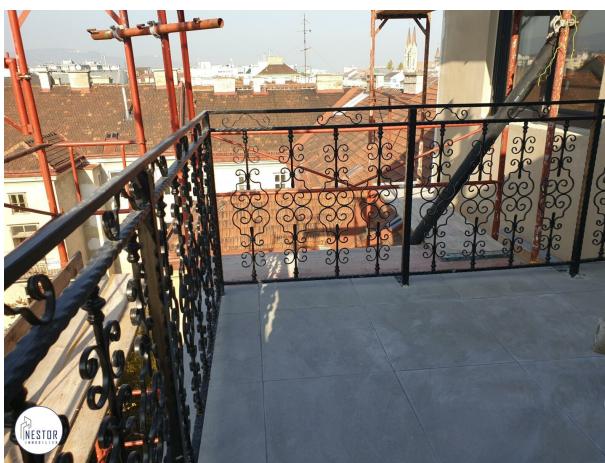
## Ihr Ansprechpartner



### **Boro Mitranic**

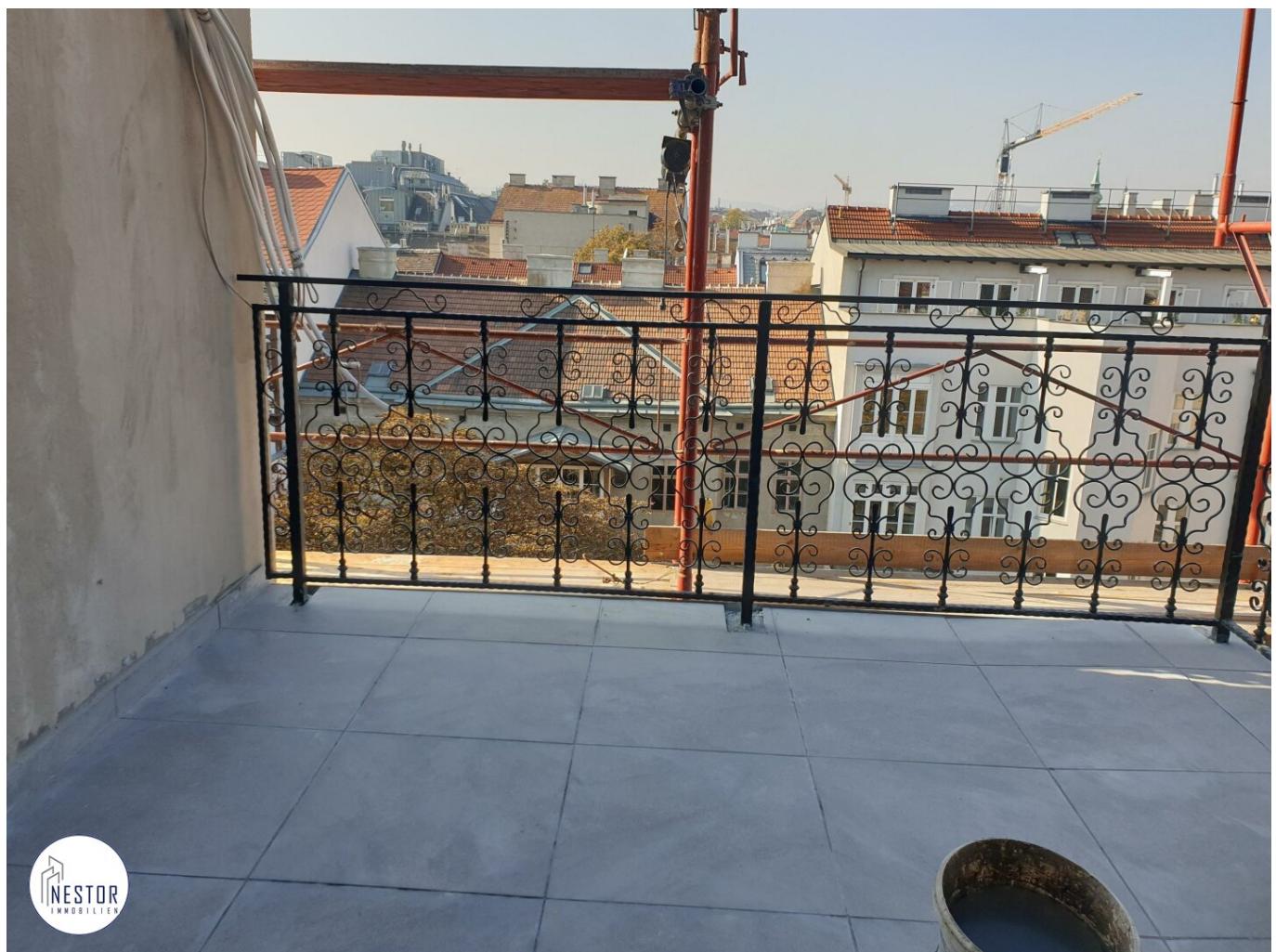
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien



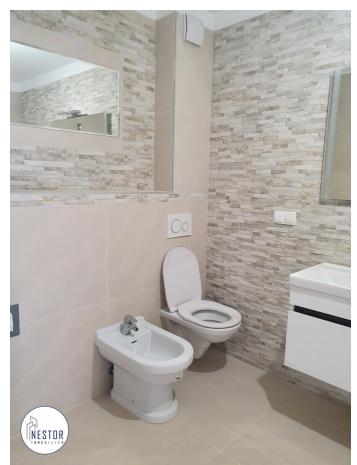


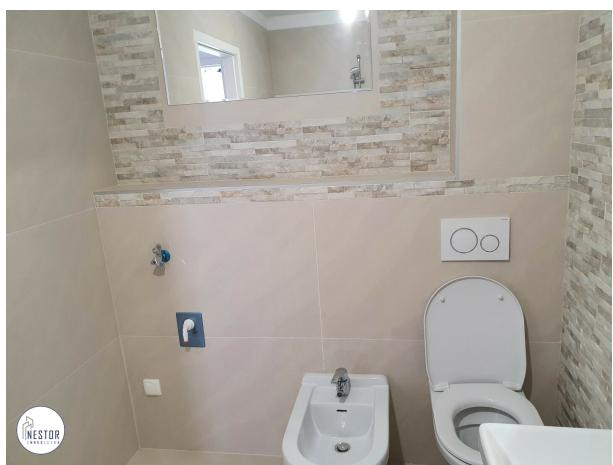
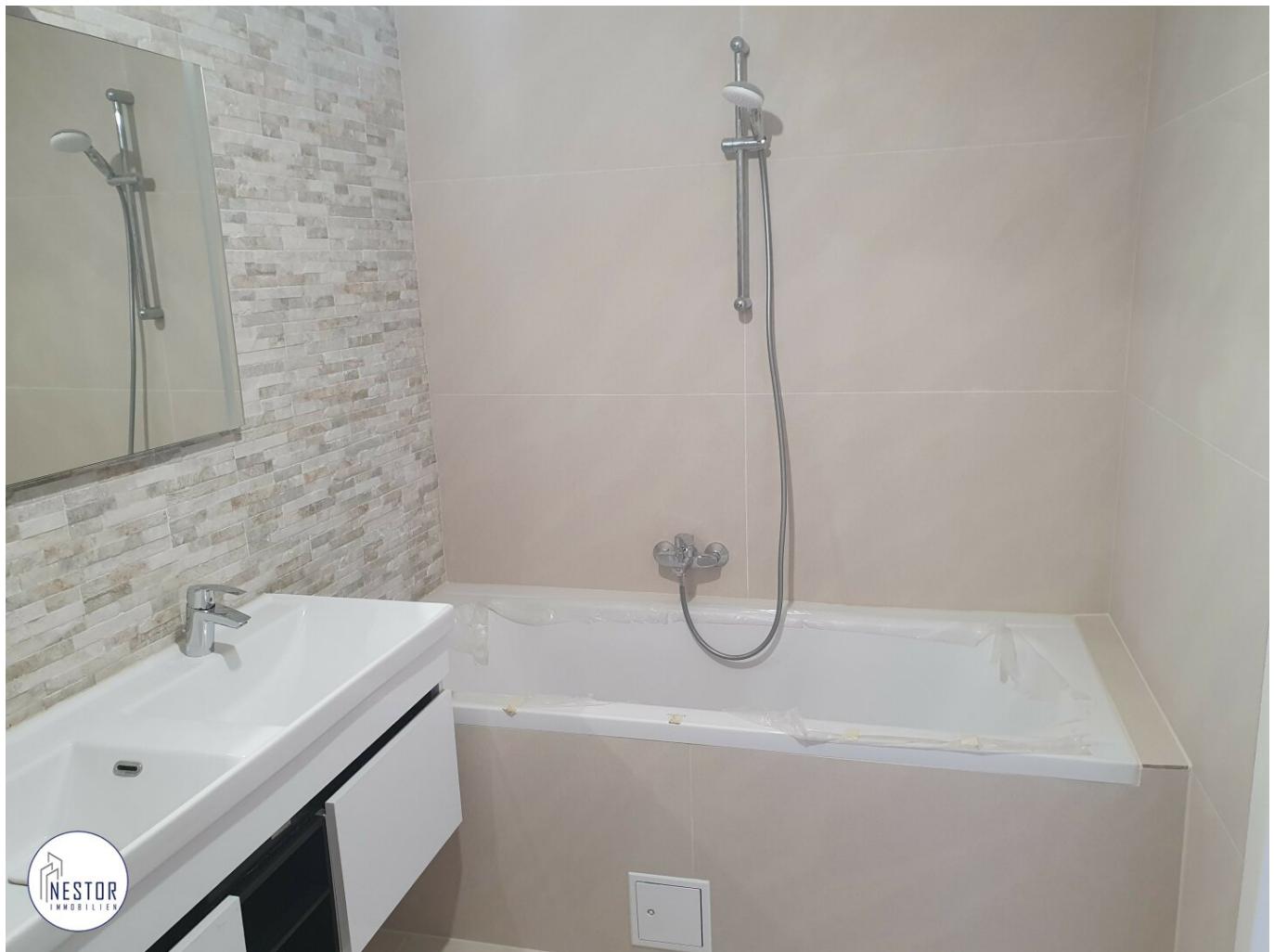


















# Objektbeschreibung

Schlüsselfertige 3-Zimmer **Wohnung** in der Währinger Straße U6!

---

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

---

Die zum Verkauf stehende Neubauwohnung ist ca. 83 m<sup>2</sup> groß und befindet sich in sehr guter Lage des 18. Bezirkes. Das exklusive und hochwertige Objekt ist nur wenige Minuten von der Volksoper und dem Währinger Gürtel entfernt.

Eckdaten zur Wohnung:

Wohnfläche: ca. 78,80 m<sup>2</sup> + 10,34 m<sup>2</sup> Balkon

Baujahr: ca. 2019

Die Wohnung besteht aus 1 Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 WCs, 1 Küche, 1 Vorraum, 1 Balkon und 1 Kellerabteil.

Der Zustand des Gebäudes ist sehr gut:

- + Neuer Lift
- + Neue Steigleitungen
- + Komplett renoviertes Stiegenhaus
- + Fußbodenheizung mittels Gasetagenheizung
- + Dreifach verglaste Fenster

Die **Immobilie** befindet sich in einer sehr guten Lage mit einer sehr guten Infrastruktur.

Alle Nahversorger sowie das AKH befinden sich in der Nähe.

- Bus: 40A, N41
- Straßenbahn: 40, 41, 42
- U-Bahn: U6 Währinger Straße - Volksoper

Währing ist der 18. Wiener Gemeindebezirk und liegt im Nordwesten Wiens am Rande des Wienerwaldes. 1892 wurden die ehemaligen Vororte Währing, Weinhaus, Gersthof, Pötzleinsdorf, Neustift am Walde und Salmannsdorf eingemeindet und aus ihnen der neue Bezirk gebildet. 1938 wurden die Bezirksteile Neustift am Walde und Salmannsdorf jedoch großteils zum Bezirk Döbling geschlagen. Währing gilt heute auf Grund zahlreicher Villen (beispielsweise Cottageviertel) neben Hietzing und Döbling als bürgerlicher Nobelbezirk. Dennoch weist Währing einen beträchtlichen Anteil von so genannten Gründerzeitquartieren, vor allem nahe dem Gürtel südlich der Gentzgasse, auf („Kreuzgassenviertel“).

Kaufpreis: € 545.000,-

BK: ca. € 233,- /mtl. (inklusive MWSt., Verwaltungskosten, Reparaturrücklage und Lift)

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

---

**? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](mailto:service.immonestor.at)

---

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

**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://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap