

# **EIN ZUHAUSE ZUM WOHLFÜHLEN - MÖBLIERT ODER UNMÖBLIERT**



**Objektnummer: 7095**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	239,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



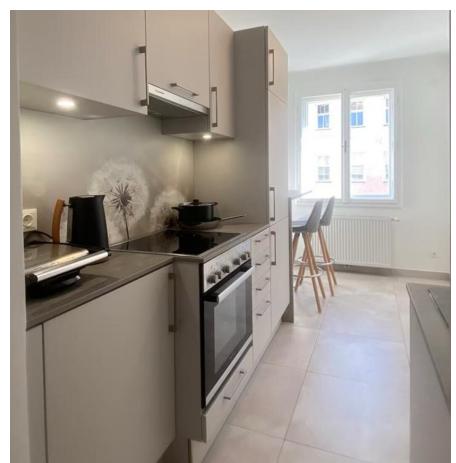
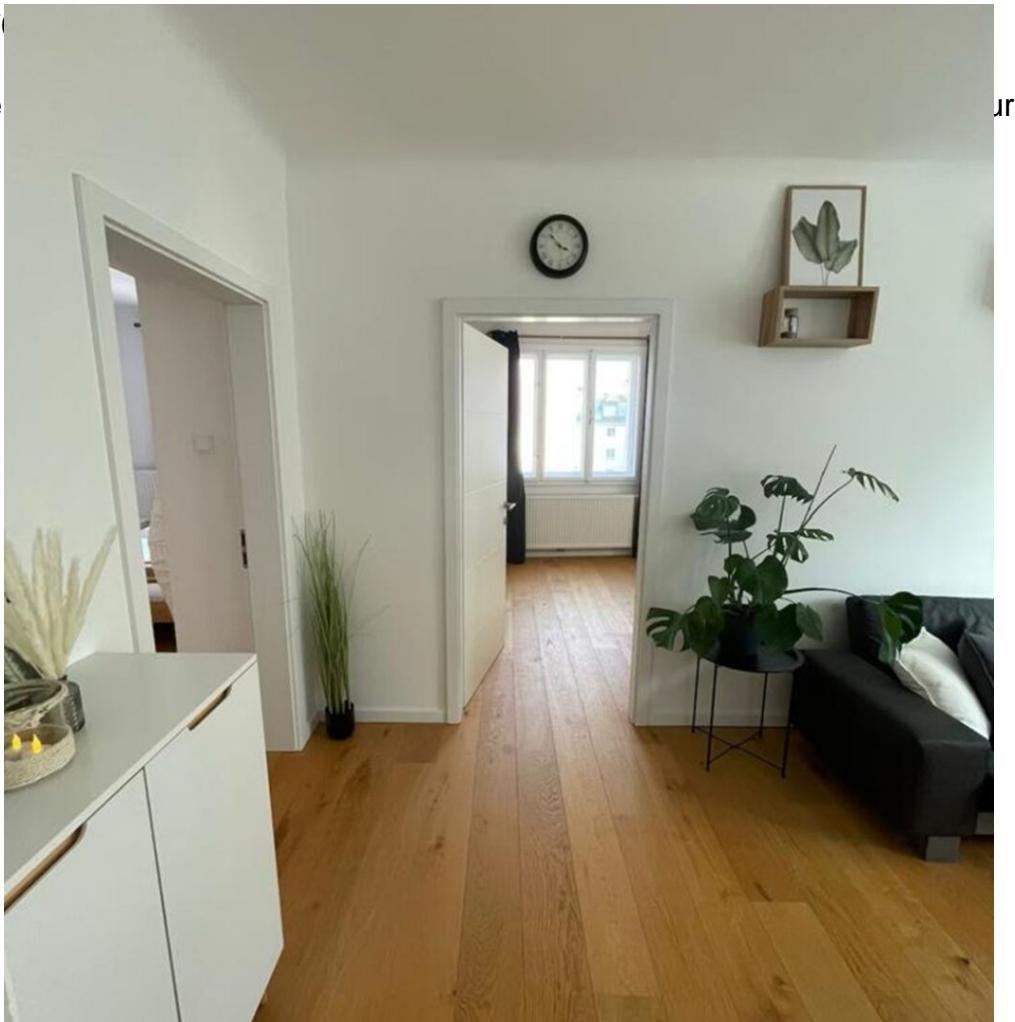
**Susanne Walcher**

IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32  
1030 Wien

T +43 664 370 0 370

H +4366437

Gerne stehe  
Verfügung.









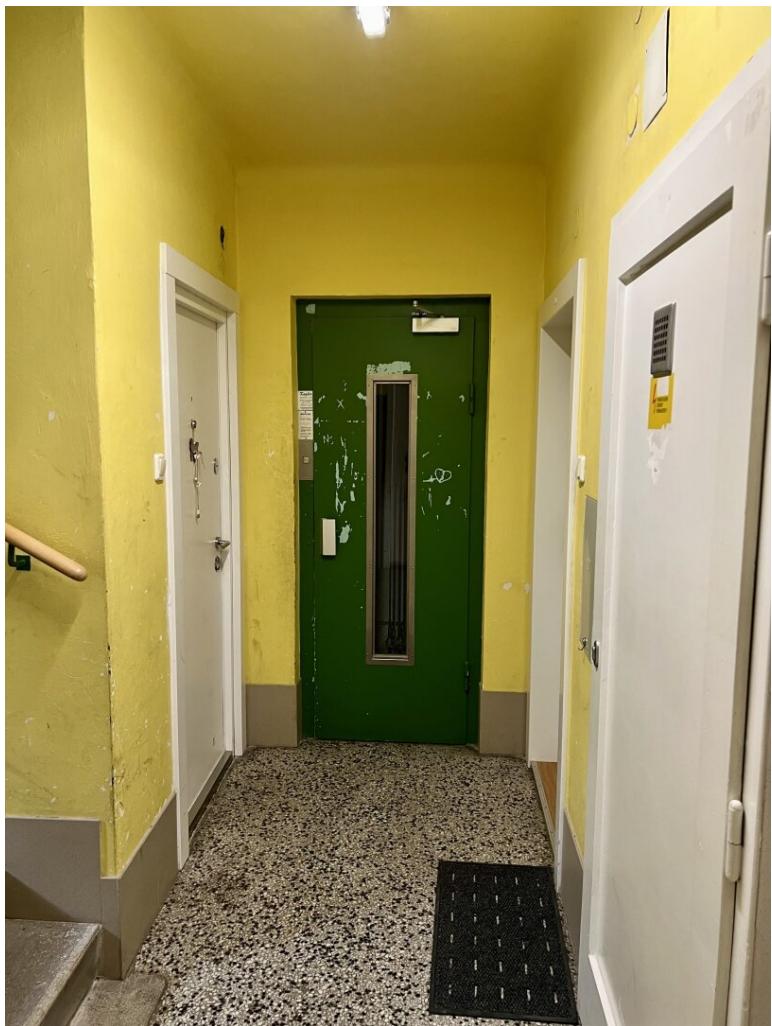






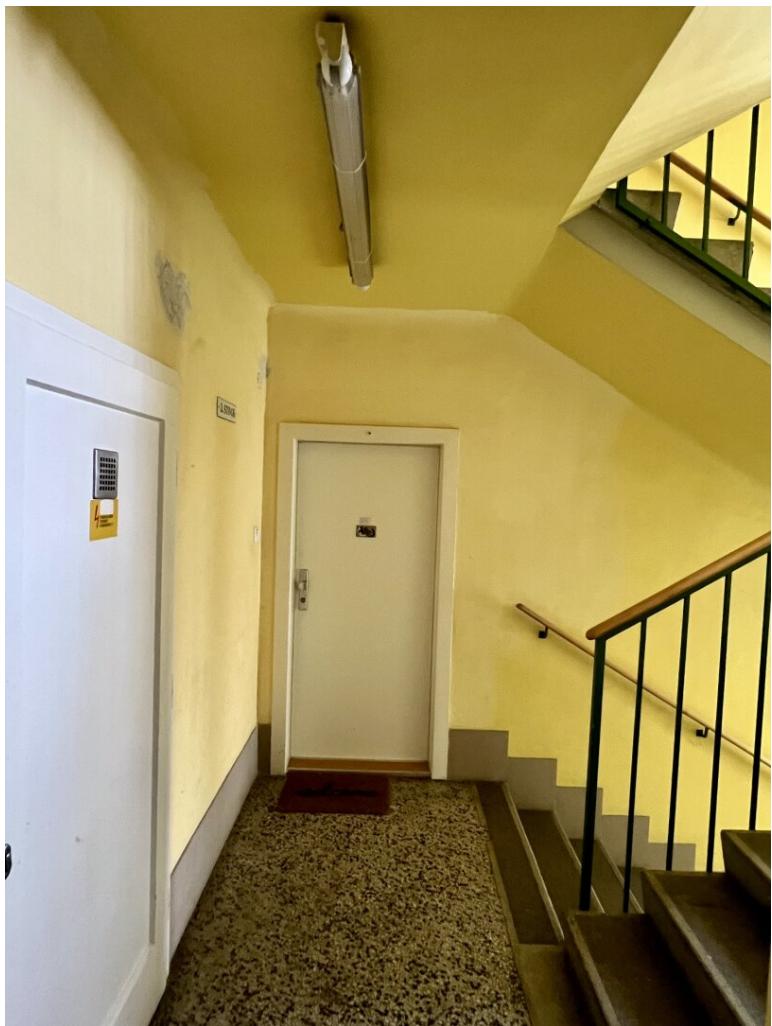




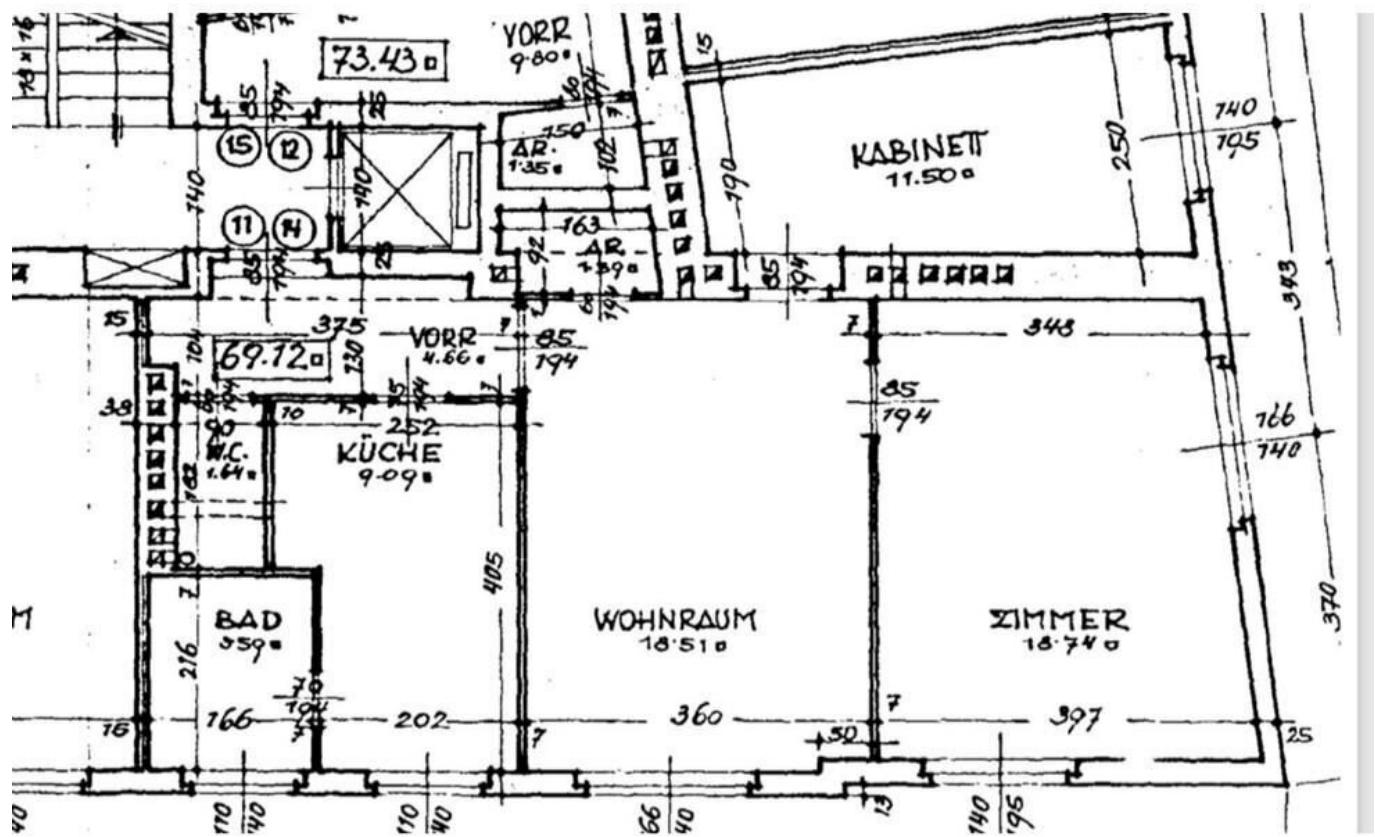












# **Objektbeschreibung**

## **KURZBESCHREIBUNG**

### **ZWEITBEZUG NACH GENERALSANIERUNG**

**Wohnzimmer, Küche, 2 Zimmer, Vorzimmer, Badezimmer mit Dusche, WC separat, Abstellraum**

**3. Liftstock**

**ca. 4m<sup>2</sup> Kellerabteil**

**Kastenfenster, Gastherme mit Radiatoren**

**mtl. Vorschreibung 239,37 davon Reparaturrücklage 58,50**

**Reparaturrücklage ca. 64.000,-- per 31.12.2024**

**frei vereinbarter Mietzins möglich lt. Auskunft des Abgebers**

**seit der Abrechnung der thermischen Sanierung 2013 gab es keine Eigentümerversammlungen, auf Wunsch werden diese nur bei größeren Investitionen durchgeführt**

**Vorschau: Behebung des Loches im Eingangsbereich des Stiegenhauses sowie Ausmalen des Stiegenhauses**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante Etagenwohnung im 12. Bezirk bietet Ihnen alles, was das moderne Stadtleben zu bieten hat. Auf einer großzügigen Fläche von ca. 75 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese gepflegte Wohnung in der 3. Etage und bietet Ihnen einen beeindruckenden Stadtblick, der Ihnen täglich ein Gefühl von Weite und Freiheit vermittelt.

Mit zwei hellen und lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Der offene Wohnbereich kombiniert eine einladende Wohnküche mit einer hochwertigen Einbauküche, die zum Kochen und Verweilen einlädt. Ob für gesellige Abende mit Freunden oder entspannte Sonntage – dieser Raum bietet die perfekte Kulisse für all Ihre Lebensmomente.

Die Wohnung ist mit stilvollem Dielenparkett und Fliesen ausgestattet, was nicht nur für eine

ansprechende Optik sorgt, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima. Die Etagenheizung sorgt in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme, während große Fenster für viel Tageslicht und einen wunderbaren Ausblick sorgen.

Die Lage könnte nicht besser sein: Sie genießen eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe, sodass Sie bequem und schnell in alle Teile Wiens gelangen.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch Universitäten und höhere Schulen sind in der Nähe, was diese Wohnung besonders attraktiv für Studierende macht. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls in der Nachbarschaft, sodass Sie immer bequem einkaufen können.

Der Kaufpreis von 359.000,00 € für diese exquisite Wohnung ist nicht nur eine Investition in Ihr neues Zuhause, sondern auch in Ihre Lebensqualität. Genießen Sie die Vorzüge urbanen Lebens in einer ruhigen, gepflegten Umgebung.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnraum in Wien. Ihr neues Leben wartet auf Sie!

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFlicht GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, 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.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungeregelmaßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovи.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap