

## U6 Währinger Straße! - Schlüsselfertig - Sonnige 4-Zimmer DG-Maisonette



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5533**

**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>	140,53 m²
<b>Nutzfläche:</b>	149,93 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	140,53 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	56,50 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	7.937,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	433,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Wagramerstraße 102  
1220 Wien

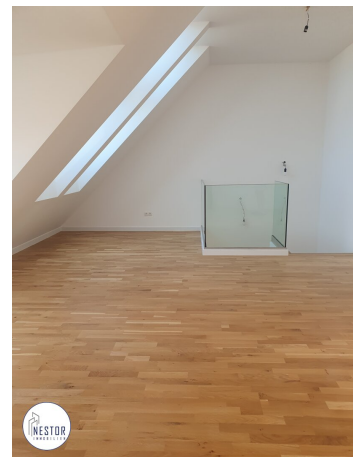
T +43 699 11694630

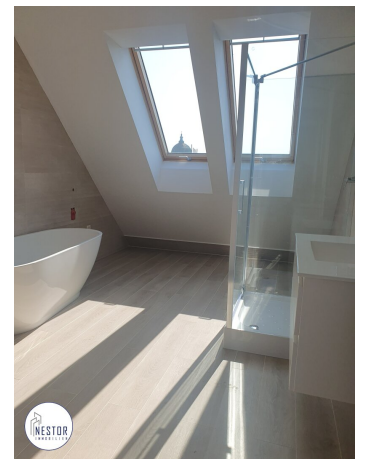
H +43 699 11694630

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

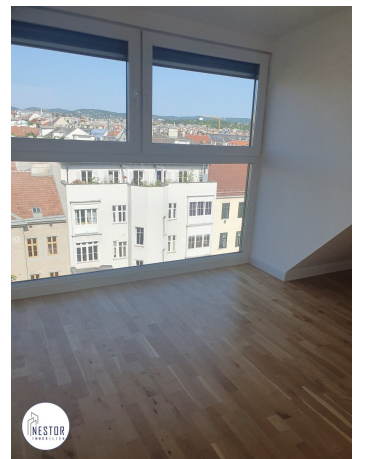


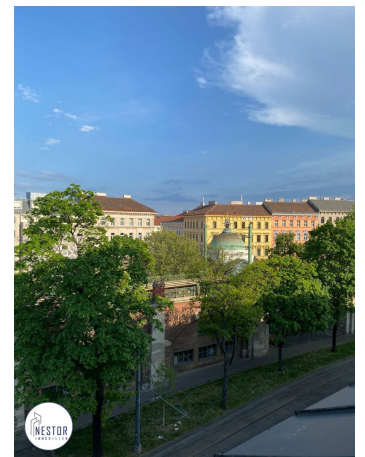
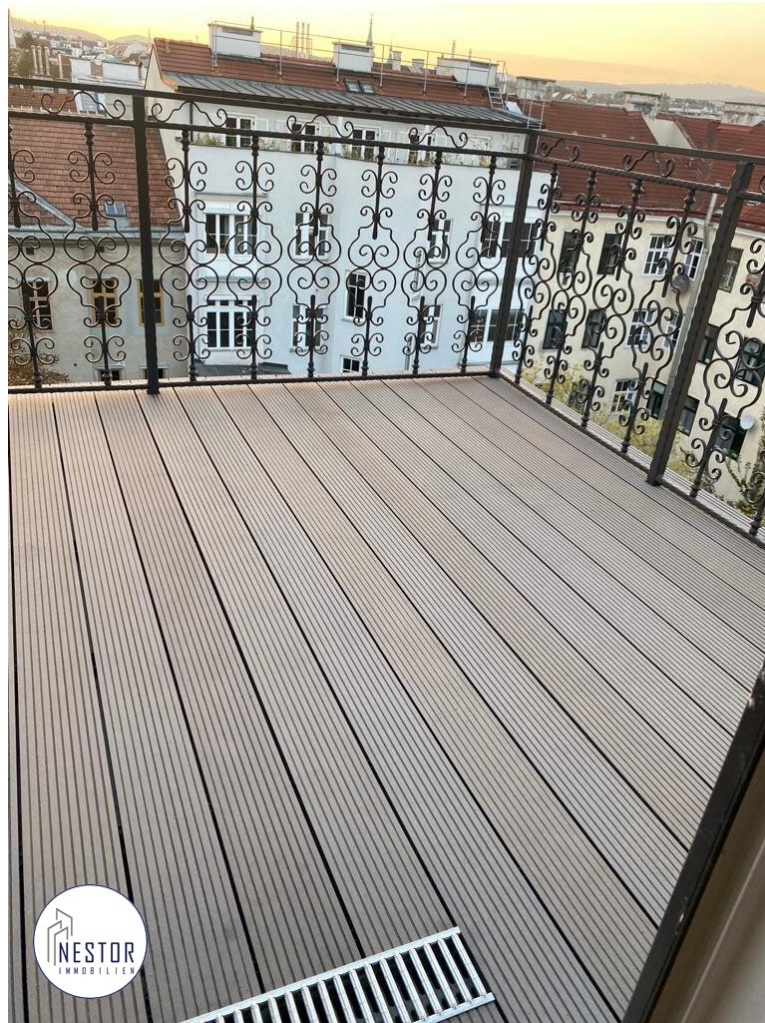
termin zur











## Objektbeschreibung

U6 Währinger Straße! - SCHLÜSSELFERTIG - Sonnige 4-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette

-----

[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!!

-----

Zum Verkauf gelangt eine exklusive und hochwertige ca. 145,79 m<sup>2</sup> große neuerbaute Dachgeschoss-Wohnung in sehr guter Lage im 18. Bezirk, nahe Volksoper und Währinger Gürtel.

Hier einige Eckdaten zur Wohnung:

Baujahr: ca. 2019

Wohnfläche: ca. 140,53 m<sup>2</sup> + 12 m<sup>2</sup> Balkon + 3 m<sup>2</sup> Terrasse

Ausstattung:

- 1 Wohnzimmer
- 1 Wohn-/Esszimmer
- 3 Schlafzimmer
- 1 Küche
- 2 Vorräume
- 2 Bäder
- 3 WC
- 3 Balkone
- 1 Terrasse

- 1 Kellerabteil

Die Wohnung befindet sich im 5. und 6. Obergeschoss (1. und 2. Dachgeschoss)

Das Gebäude befindet sich in einem sehr gutem Zustand. Ein neuer Lift sowie neue Steigleitungen und ein komplett renoviertes Stiegenhaus begründen die Zustandsbeschreibung. Das bedeutet für Sie als neuen Käufer, dass Sie sich in den nächsten Jahren keine Sorgen bezüglich Reparaturen machen müssen.

Die Immobilie ist durch Fußbodenheizung mittels Gasetagenheizung beheizt. dreiverglasten Fenstern übergeben.

Diese Wohnung befindet sich in einer belebten und gut angebundenen Gegend und hat somit eine sehr gute Infrastruktur sowie sehr gute Verkehrsanbindungen. Zusätzlich zu folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln befinden sich in der Nähe zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie alle notwendigen Geschäfte.

- U-Bahn: U6 Währinger Straße - Volksoper

- Straßenbahn: 40, 41, 42

- Bus: 40A, N41

Weiteres sind auch medizinische Facheinrichtungen wie das AKH vor Ort.

Kultur und Freizeit: Neben dem WUK befindet sich auch die Volksoper in direkter Nähe.

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 größtenteils 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 Gertzgasse, auf („Kreuzgassenviertel“).

Kaufpreis: € 1 190.000,--

BK: ca. € 433 /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](https://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](https://www.immonestor.at)

## **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

**INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!**

**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