

**Klimatisierte Traumwohnung zum selbst gestalten oder
Schlüsselfertig nahe Uno City!**



Objektnummer: 4049

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Wohnfläche:	156,60 m ²
Nutzfläche:	156,60 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	277,05 €
USt.:	31,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



REAS Immobilien

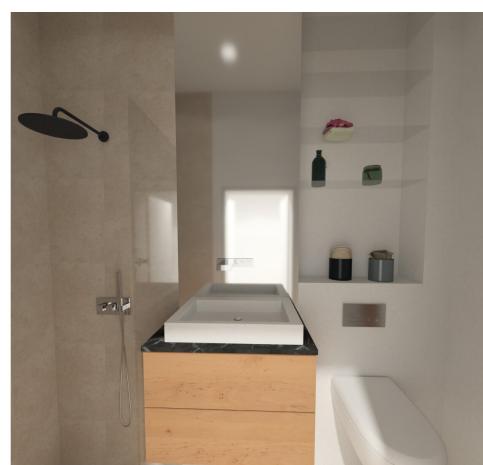
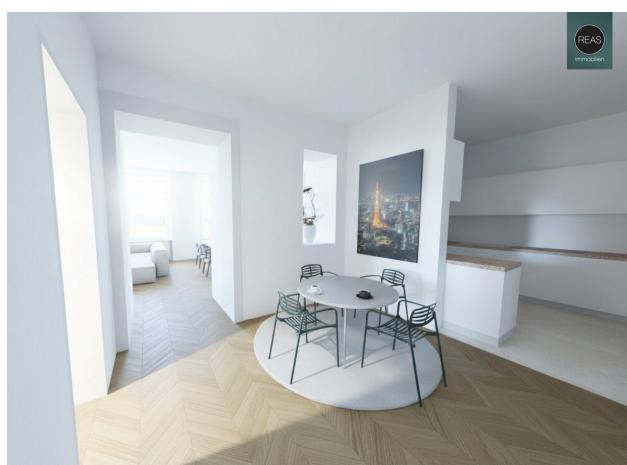
REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

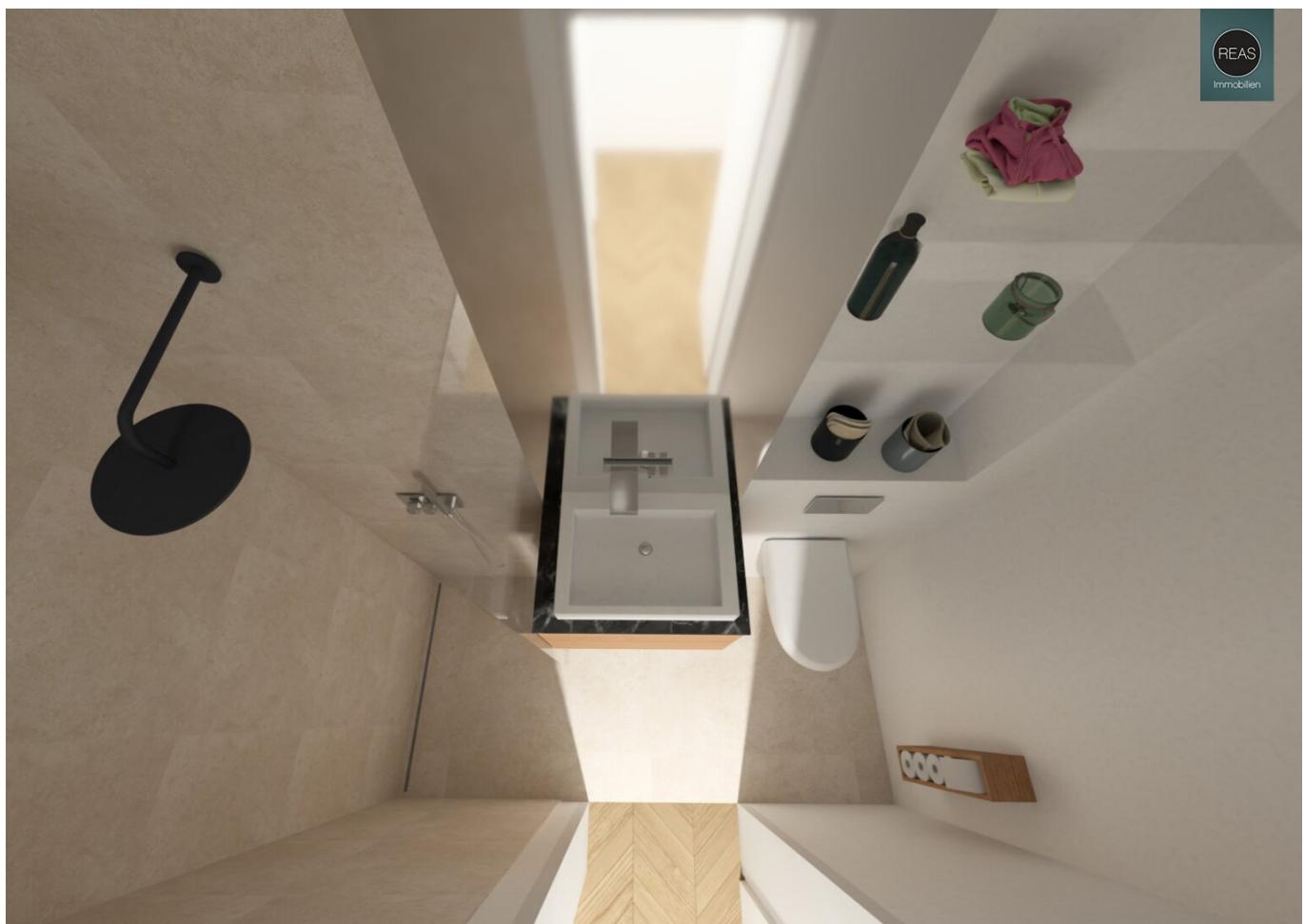


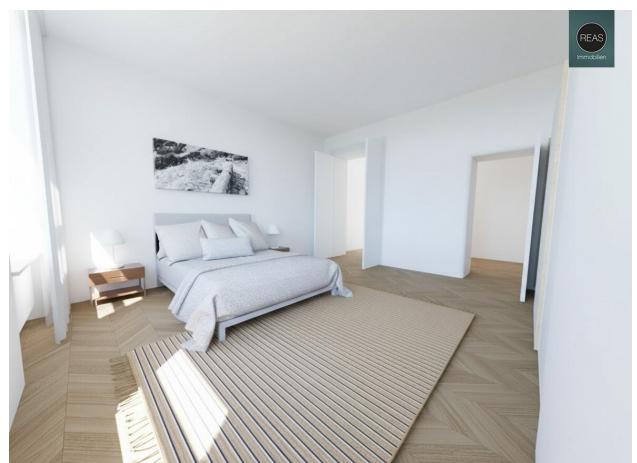




REAS
immobilien

REAS
immobilien

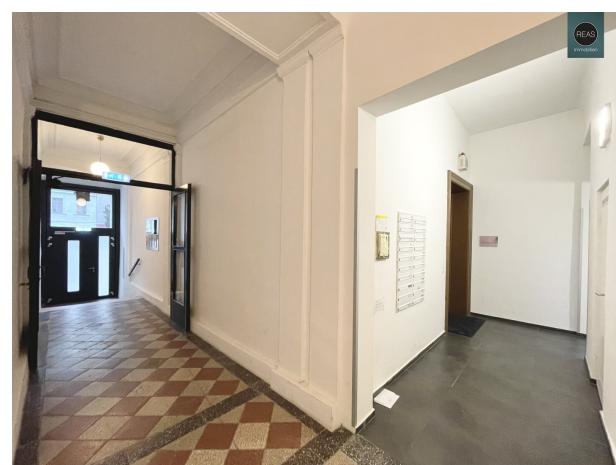
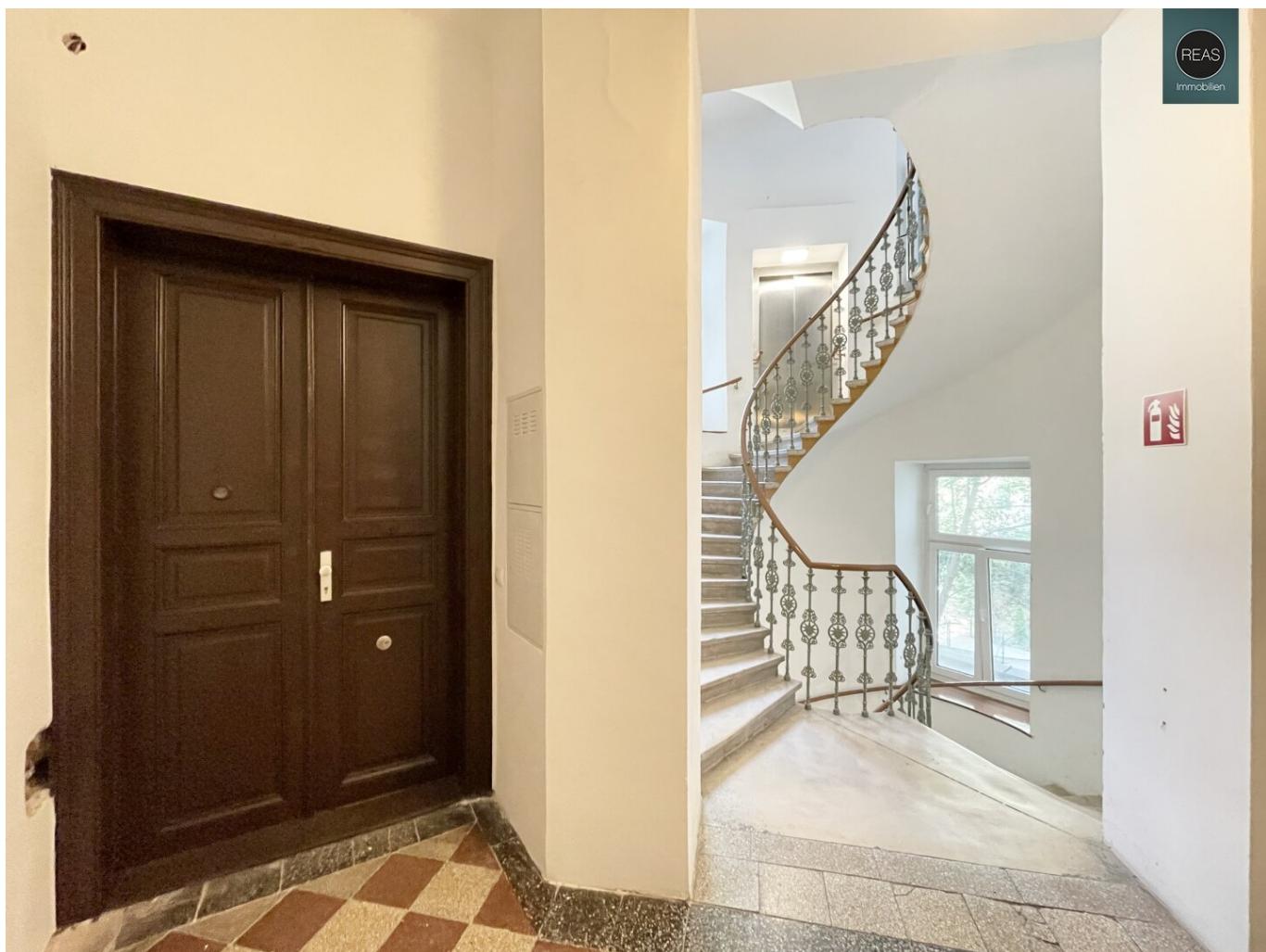


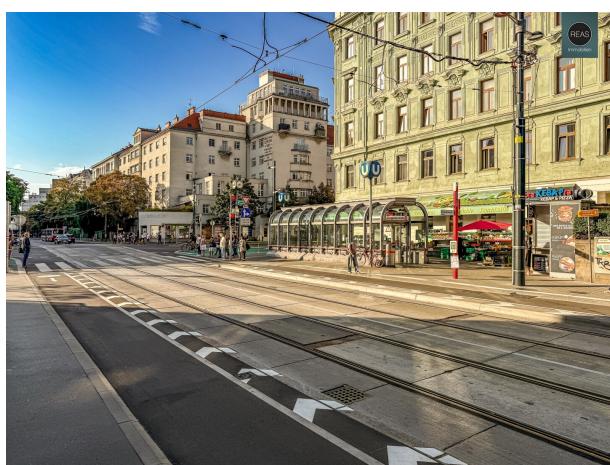




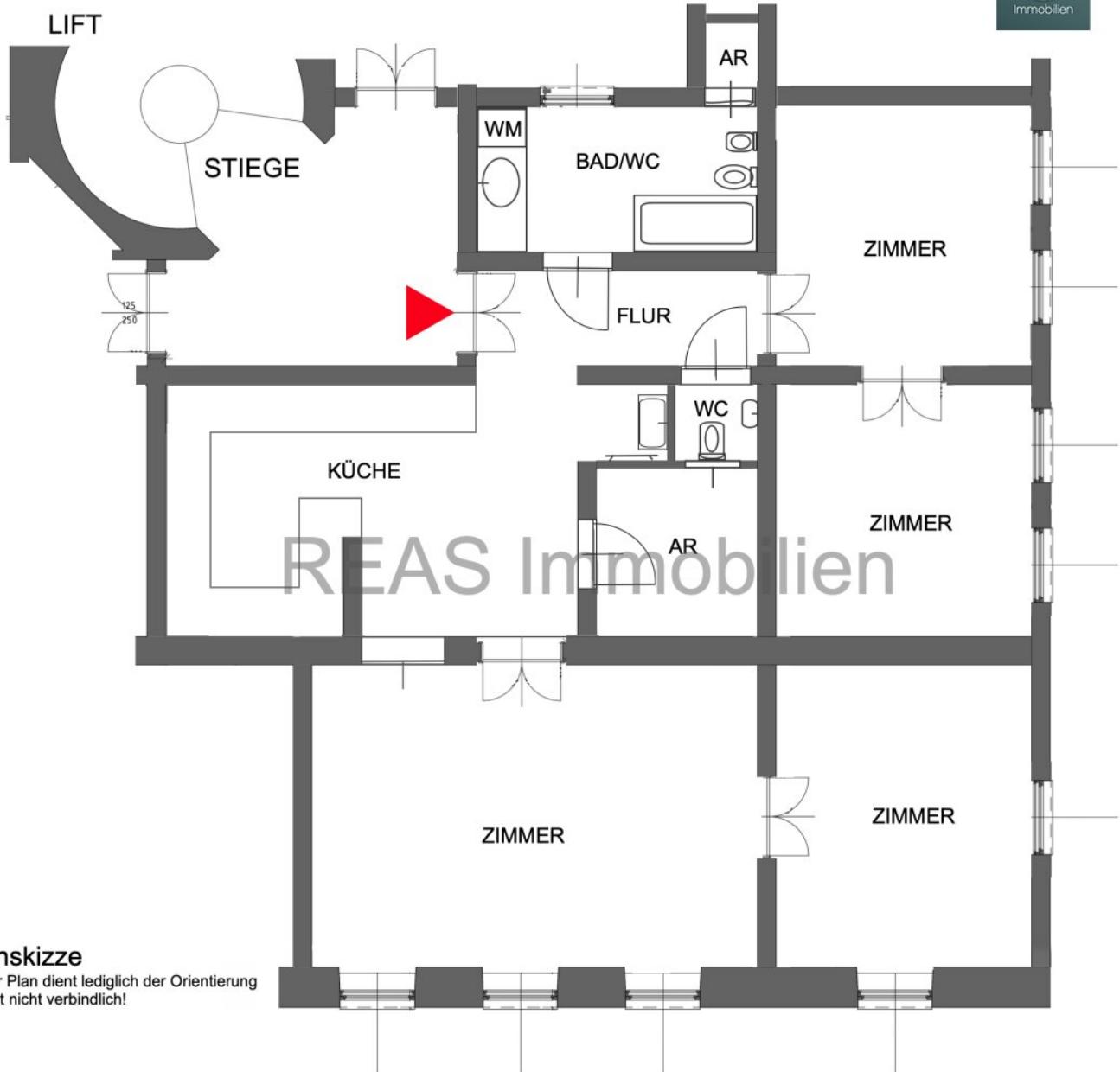








1. OG

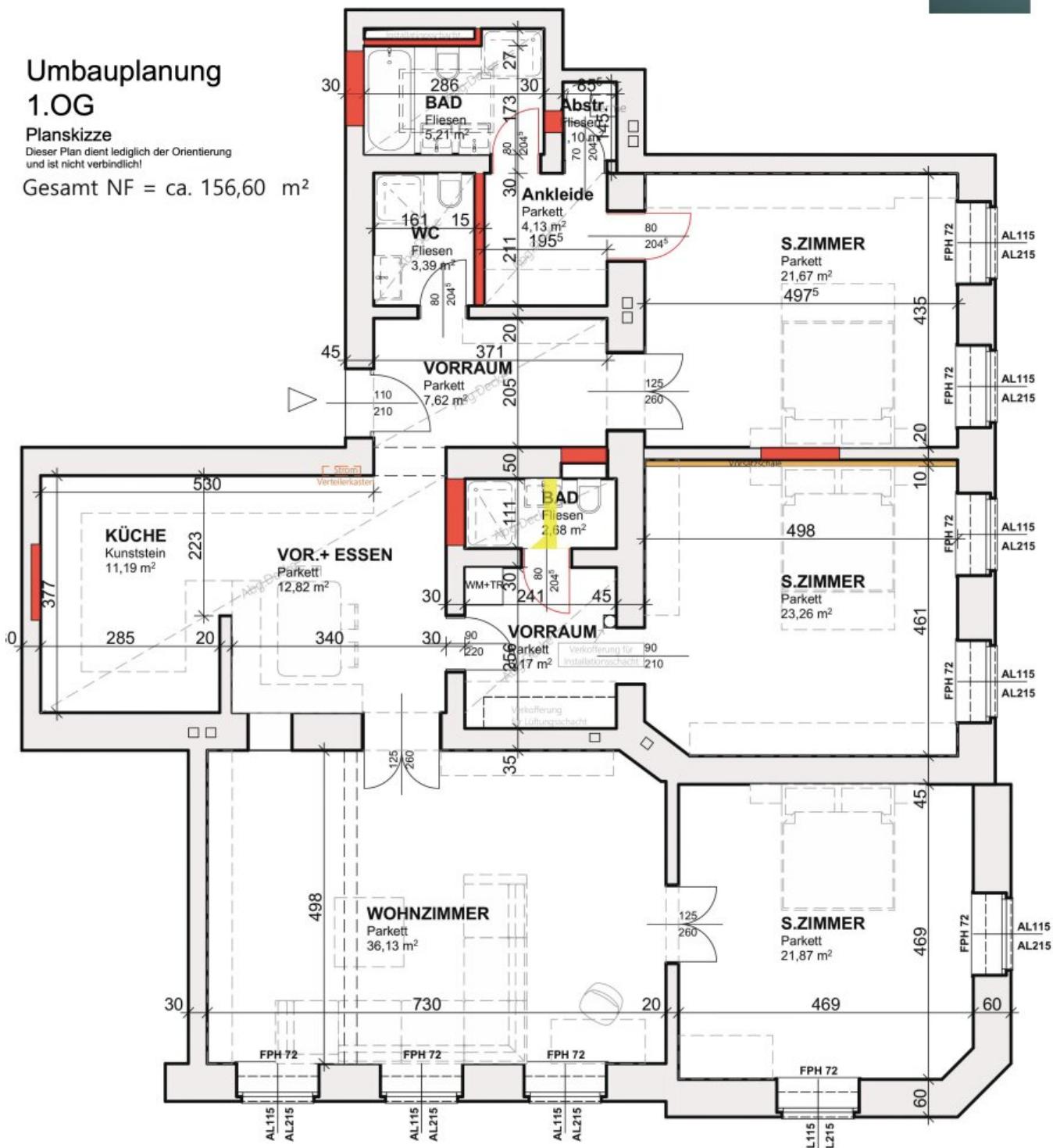


Umbauplanung 1.OG

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

Gesamt NF = ca. 156,60 m²





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine bestandsfreie Wohnung mit Klimatisierung in Leopoldstadt (1020 Wien)!

Das Objekt wird im IST-Zustand (Kaufpreis € 890.000,-) oder schlüsselfertig (Kaufpreis € 950.000,-) verkauft.

Die Immobilie befindet sich im 1. Stock (mit Aufzug bis zur halben Etage) eines gepflegten Gebäudes und besteht derzeit aus:

- 1 Eingang/Flur/Korridor
- 1 Nische mit Waschbecken, Einbau- und Unterbauwaschbecken und einem Handtuchheizkörper
- 1 Küche mit einer hochwertigen und voll ausgestatteten Einbauküche mit allen Geräten (2 Spülbecken, Geschirrspüler, großer Gasherd, Dunstabzugshaube, Backofen, Kühlschrank)
- 1 Essbereich neben der Küche mit einer Glasvitrine/einem Fenster zum Wohn-Esszimmer
- 1 Abstellraum/Speisekammer
- 1 Wohn-Esszimmer (sehr geräumig)
- 3 Zimmer (alle sehr geräumig)
- 1 WC mit Waschbecken

- 1 Badezimmer/WC mit Waschbecken, Einbauschränken, Spiegel und Beleuchtung, Waschmaschinenanschluss, Badewanne mit Duschwand, WC, Bidet und einem Fenster zu einem Lichtschacht
- 1 Abstellraum im Badezimmer/WC
- 1 Kellerabteil

Raumaufteilung nach Umbau:

- 1 Vorraum/Gang
- 1 BAD/WC mit Dusche, Waschbecken, WC
- 1 Küche mit einer hochwertigen und voll ausgestatteten Einbauküche mit allen Geräten (2 Spülbecken, Geschirrspüler, großer Gasherd, Dunstabzugshaube, Backofen, Kühlschrank)
- 1 Essbereich neben der Küche mit einer Glasvitrine/einem Fenster zum Wohn-Esszimmer
- 1 Vorraum/Gang mit Waschmaschinenanschluss
- 1 BAD/WC mit Dusche, Waschbecken, WC
- 1 Zimmer
- 1 Zimmer mit direkt angrenzender Ankleide/Schrankraum
- 1 Ankleid/Schrankraum

- 1 Abstellraum
- 1 Bad/WC mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Dusche, WC
- 1 Wohnzimmer
- 1 Zimmer (Eckzimmer mit 2-seitiger Belichtung)
- 1 Kellerabteil

Zur hochwertigen Ausstattung gehören derzeit: Klimaanlage, Video-Gegensprechanlage, hochwertige Einbauküche inklusive aller Geräte, Gäste-WC mit Waschbecken, Badezimmer mit Badewanne, WC und Bidet, Personenaufzug (Halbgeschoss) und vieles mehr.

Genaue Ausstattung als Schlüsselfertige Variante: Noch zu besprechen

Öffentliche Verkehrsmittel:

U1 U-Bahnstation direkt vor der Haustüre! Nur 4 Stationen bis Stephansplatz. 2 Stationen bis Kaisermühlen, Vienna International Center (UNO City).

Infrastruktur:

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Alles zu Fuß erreichbar! Donau Insel und Prater garantieren tolle Freizeit- und Sportaktivitäten.

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt,**

bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap