

Modernisierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Lift in Bestlage von Währing – Nähe Kutschkermarkt



Objektnummer: 7398/1268

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,10 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	159,70 €
USt.:	20,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

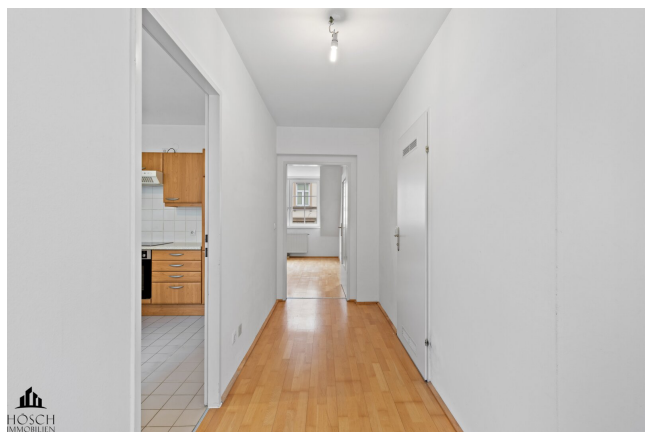


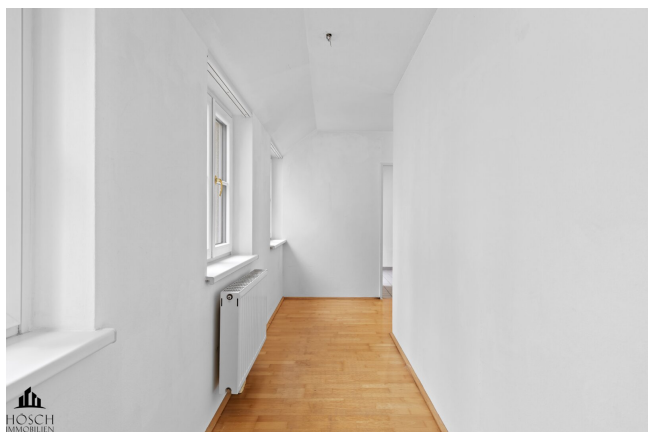
David-Gabriel Hösch

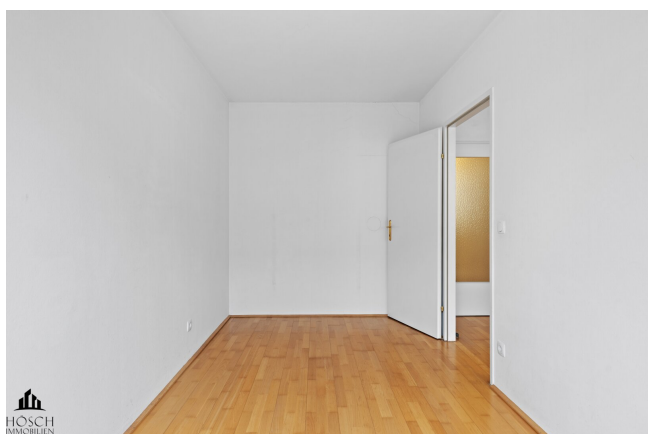
Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

T +436603791759

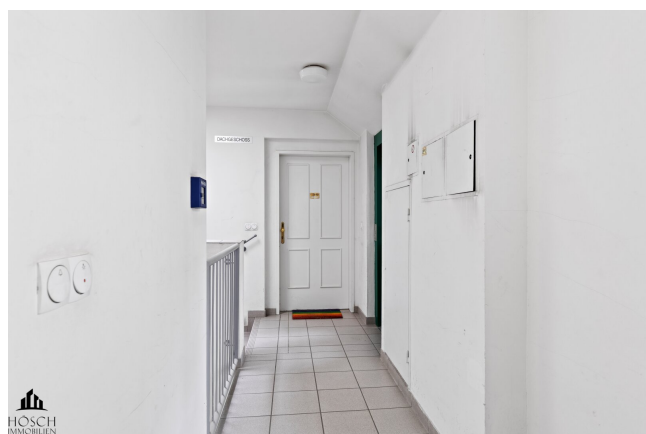
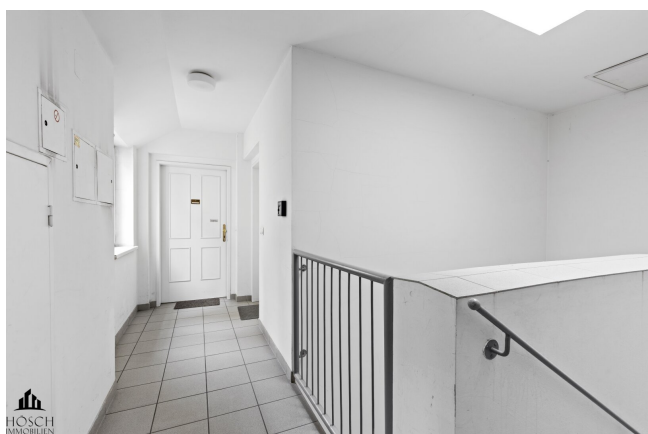


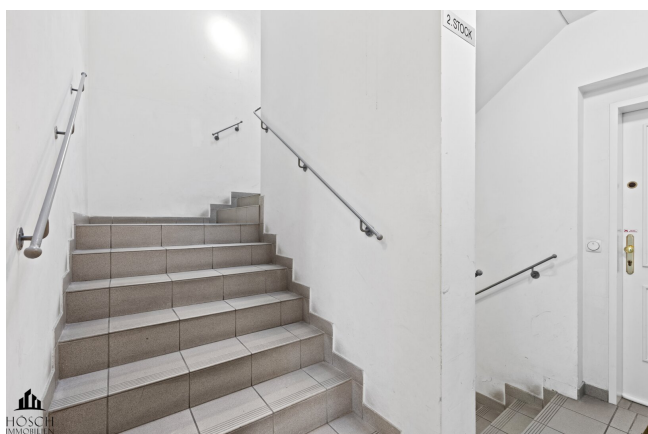
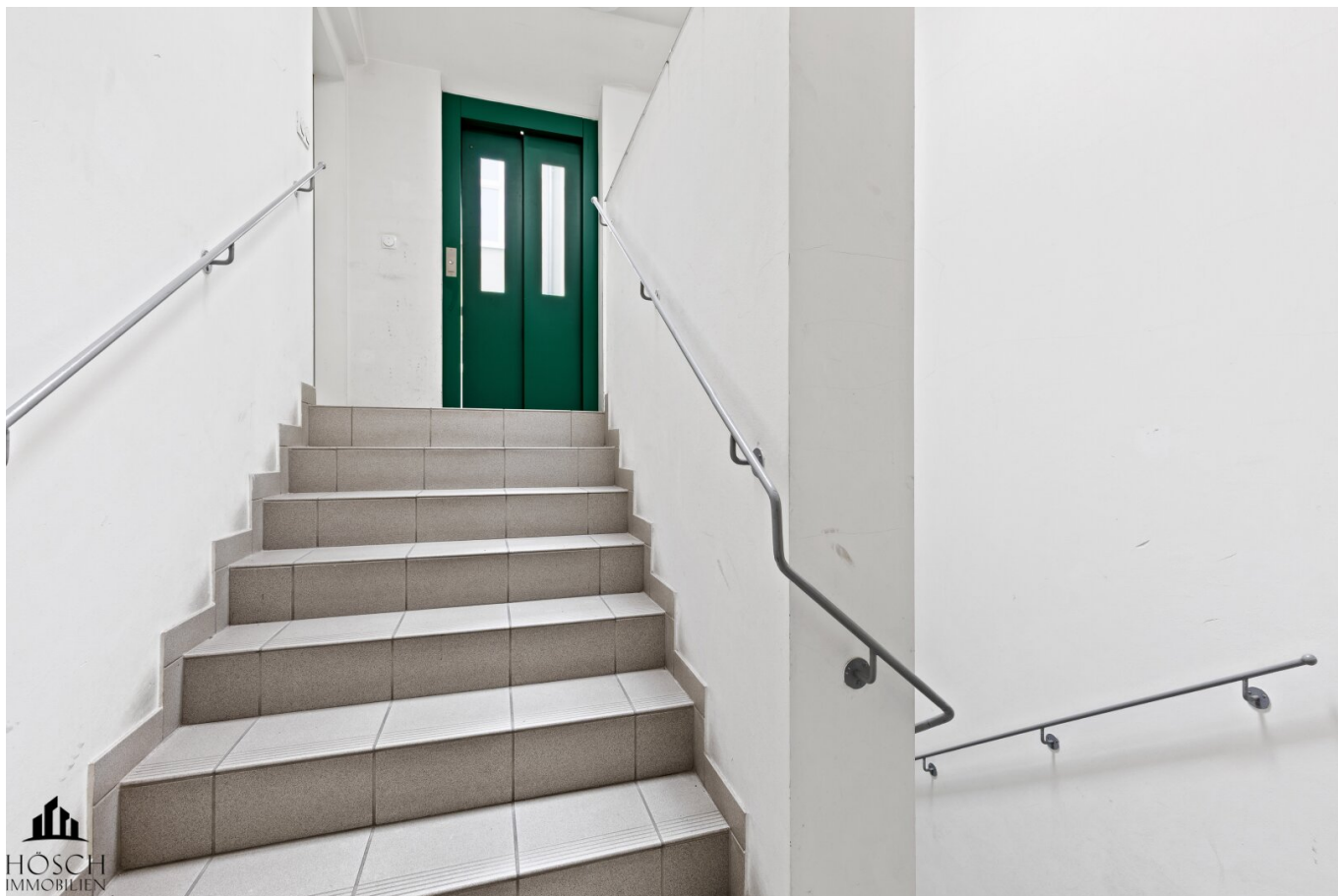


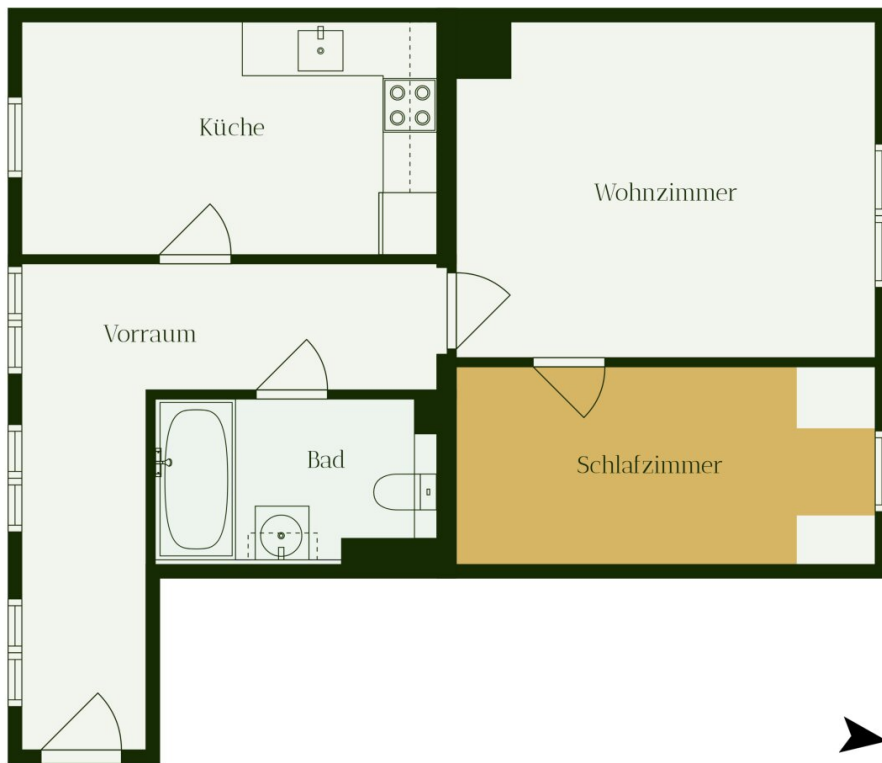












Schulgasse 35
1180 Wien

Vorraum	12 m ²
Küche	12 m ²
Bad	6 m ²
Wohnzimmer	18 m ²
Schlafzimmer	10 m ²
Wohnfläche	~58 m²

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 18. Bezirks gelangt diese gepflegte und moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss zum Verkauf.

Die Liegenschaft vereint urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität – ruhig gelegen und dennoch bestens angebunden.

Raumkonzept & Wohnqualität

Auf rund **64 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer
- Schönes Schlafzimmer
- Separate Küche mit Platz für einen Essbereich (Einbauküche vorhanden)
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Vorraum mit optimaler Nutzung
- Kellerabteil

Die Dachgeschosslage sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Licht und architektonischem Charakter.

Der Parkettboden unterstreicht den gepflegten Gesamtzustand der Wohnung.

Lage – Urban & Grün zugleich

Die Schulgasse liegt in unmittelbarer Nähe zum **Kutschkermarkt**, einem der charmantesten Märkte Wiens mit hoher Lebensqualität und ausgezeichnete Nahversorgung.

Die U6 Station Währinger Straße/Volksoper ist fußläufig erreichbar, ebenso Straßenbahn- und Buslinien.

Der Türkenschanzpark bietet großzügige Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten im direkten Umfeld.

Investmentpotenzial

Dank der ausgezeichneten Lage im 18. Bezirk, der soliden Bauqualität sowie der optimalen Raumaufteilung bietet diese Wohnung:

- Sehr gute Vermietbarkeit
- Nachhaltige Wertstabilität
- Attraktive Einstiegsgröße für Eigennutzer
- Solide Anlage in gefragter Wohngegend

Kaufpreis: € 349.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap