

**Moderne Stadtwohnung (freier Mietzins) in Top-Lage von  
Wien - Perfekt für Singles oder Paare!**



**Objektnummer: 4823**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	47,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,88 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,85
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	63,83 €
<b>USt.:</b>	8,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

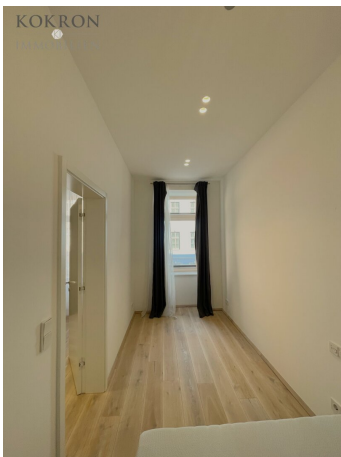
12.204,00 € inkl. 20% USt.

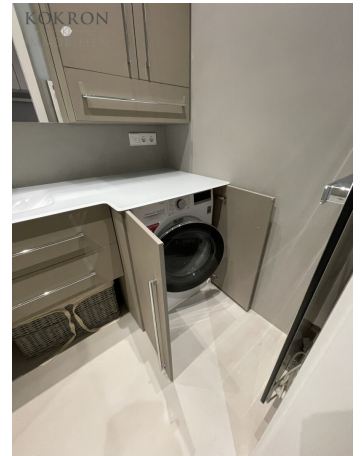
## Ihr Ansprechpartner

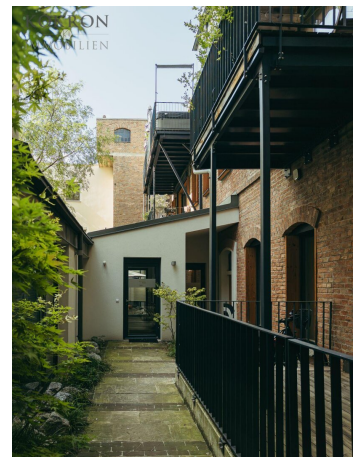


**Klaus Walchhofer**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien



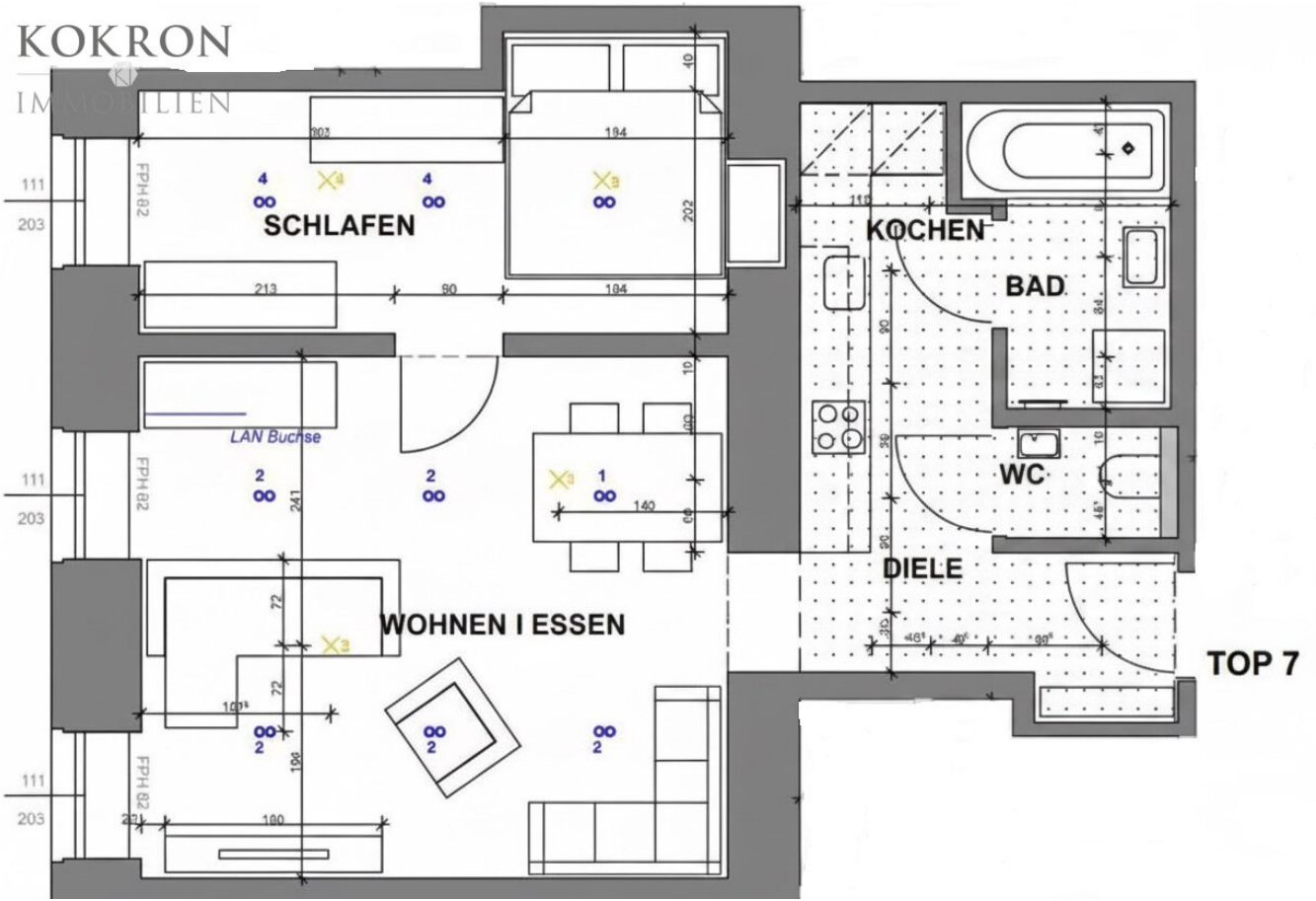






KOKRON

IMMOBILIEN



TOP 7

## Objektbeschreibung

**Diese hochwertig sanierte, frei vermietbare Wohnung können Sie vom ersten Tag an voll nutzen und direkt mit Ihren Koffern einziehen!**

Das Haus und sämtliche Wohnungen wurden erst **2017 generalsaniert** und auf modernen Standard gebracht, was die verkehrsgünstige, aber dennoch ruhige Lage noch attraktiver macht.

Durch ihre hohe, edle Eingangstüre gelangen sie in den Vorraum, der Platz für eine Garderobe bietet und sie in die weiteren Räume führt.

Platzsparend wurde eine moderne Kochzeile mit sämtlichen Geräten platziert, wodurch sie das helle Wohnzimmer voll nutzen können.

Das durchdachte Badezimmer verfügt über eine **große Badewanne mit Regendusche**, einen modernen Waschtisch (LED integriert), einen Wandheizkörper für Handtuchtrocknung und eine Lüftung.

Separat steht ihnen ein schönes WC mit Handwaschbecken und ebenfalls einer eigenen Lüftung zur Verfügung.

Der größere Raum bietet Ihnen ausreichend Platz sich auszubreiten, wird aktuell als Wohnzimmer genutzt und verfügt über 2 hohe, ostseitig-ausgerichtete Fenster.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in ein weiteres Zimmer, welches derzeit als Schlafzimmer dient, ebenfalls mit einem hohen Fenster und noch ausreichend Stauraum für Kästen und ihr Gewand.

Etliche Details wie **Gegensprechanlage mit Video, Bewegungssensoren, dimmbare Lichter**, hochwertige Türschaniere, Verarbeitung der Fußbodenheizung etc. zeigen die qualitativ hochwertige und durchdachte

Gestaltung der Wohnung und des gesamten Hauses.

Das Haus wurde mit einem modernen, **behindertengerechten Lift** ausgestattet, von dem Sie bis in den Keller fahren können, wo Ihnen ein trockenes, ca. 3m<sup>2</sup> großes Kellerabteil bereitsteht.

Ebenerdig bietet ein **Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum** zusätzlich ausreichend Abstellplatz.

Eingangsbereich, Innenhof und Treppenhaus wurden ebenfalls sehr schön renoviert und

runden den Gesamteindruck des Hauses hervorragen ab.

**Hard Facts:**

- ca. 47m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer
- Fernwärme mit Fußbodenheizung
- 3-fach Verglasung bei den Fenstern
- Markenküche „Leicht“
- Dimmbare Spots in der gesamten Wohnung
- Extragroße Badewanne und Regendusche
- Neuwertige, kaum benützte Küchengeräte
- Hochwertige Landhausdiele
- Spezieller Podomo-Wandanstrich in Bad und WC
- Kaufpreis: € 339.000,-

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen diese besondere Wohnung zeigen zu können.

**Klaus Walchhofer**

**walchhofer@kokron-immobilien.at**

**Mobil: +43 664 216 08 24**

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

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 <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap