

**+++ PARKWOHNUNG - ERSTBEZUG - ABSOLUTE  
RUHELAGE - HELLER ALTBAU HOCHWERTIG SANIERT**

**+++**



**Objektnummer: 447**

**Eine Immobilie von AES Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,80 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	69,83 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Chinara Tuganbayeva**

AES Consulting GmbH  
Taubstummengasse 13 / 5a  
1040 Wien

T +43 1 205 83 99  
H +43 676 678 11 75

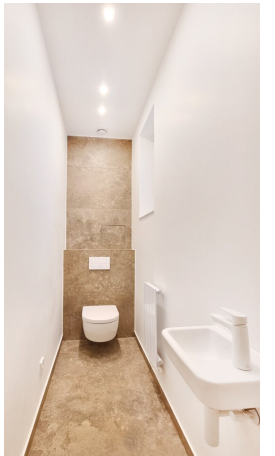
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









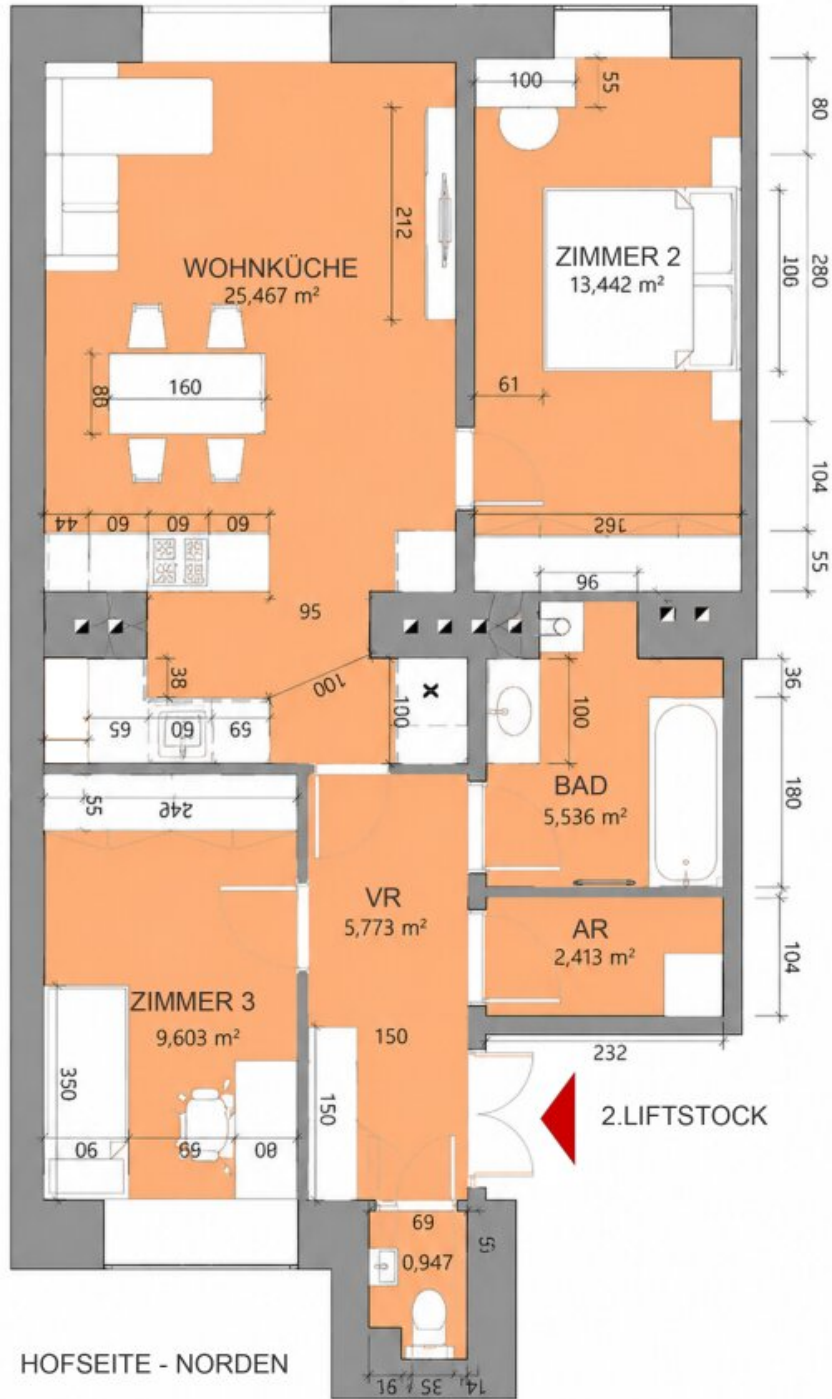




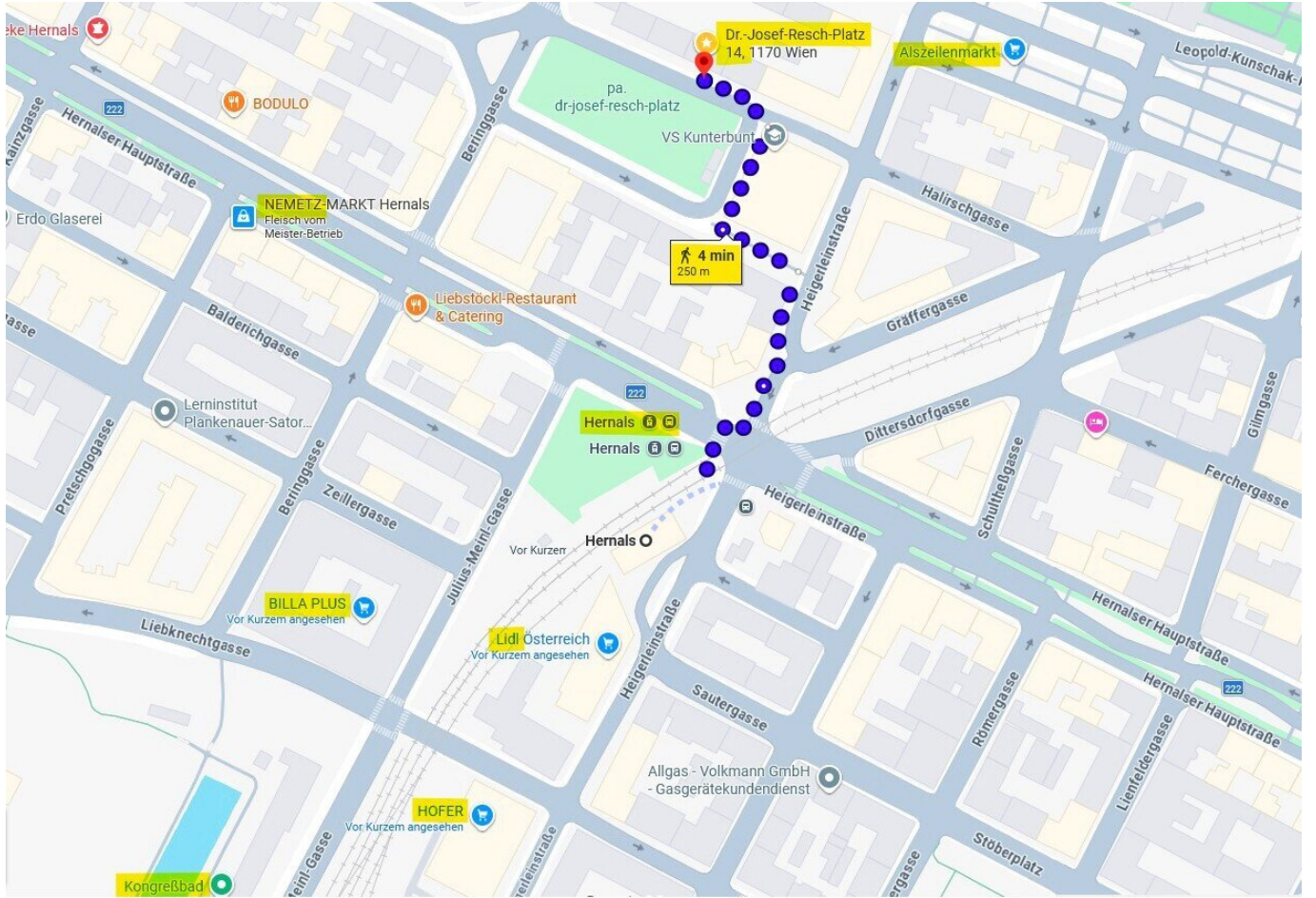


DOKTOR JOSEF RESCH PARK

PARKSEITE - SÜDEN



HOFSEITE - NORDEN



## Objektbeschreibung

Ausblick über den Dr.-Josef-Resch-Park - echtes Foto

die anderen Aufnahmen sind von einem anderen Objekt in derselben Bauausstattung

- + **Parkblick und südseitiger Wohnbereich**
- + **absolute Ruhelage trotz sehr guter Infrastruktur**
- + **Erstbezug nach hochwertiger Sanierung**
- + **Tischlerküche mit Markengeräten**
- + **Fischgrätparkett aus Eiche**
- + **Flügeltüren im Alt-Wien-Stil**
- + **2.OG mit Lift direkt am Park**
- + **viel Tageslicht und absolute Ruhelage**
- + **gepflegtes Haus mit gegliederter Fassade**
- + **durchgesteckte Wohnung mit Süd-Nord Ausrichtung**
- + **neue dreifach verglaste Isolierfenster**
- + **Außenrollos zur Beschattung an der Südfassade**
- + **neue Sicherheitstür in gegliederter Ausführung**
- + **neue erstklassige Gasterme von Vaillant**
- + **neues Design-Badezimmer und separate Toilette**

**3 Zimmer, Wohnnutzfläche ca. 64 m<sup>2</sup> + 2 Kellerabteile ca. 10 m<sup>2</sup>**

Durch die gelungene Raumaufteilung wirkt die Wohnung **deutlich geräumiger.**

**Garagenplätze** in der Umgebung nach Verfügbarkeit

**Laufende monatliche Kosten brutto:**

Betriebskosten € 162,80

Reparaturfonds € 69,83

**GESAMT € 232,63**

Die Reparaturrücklage des Hauses weist ein **Guthaben von ca. 30.000 €** auf, es sind keine größeren Sanierungen geplant.

Der Heizwärmebedarf beträgt **48,2 kWh/m<sup>2</sup>.a**, Energiewert B.

---

Nutzen Sie die Vorteile einer hochwertig sanierten Wohnung mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- + Erstbezug nach Kernsanierung
- + beste Infrastruktur bei der Hernalser Hauptstraße
- + absolut ruhiger Park und Innenhof
- + hochwertige Eichenholzböden in den Wohnräumen
- + Designer-Badezimmer und Toilette
- + hochwertige Flügeltüren
- + alles neu – Fenster, Elektrik, Heizung, Türen, Wände, Sanitär
- + einbruchshemmende Sicherheitstüre sowie moderne Vaillant-Therme
- + Dreifachverglasung bei modernen Isolierfenstern
- + unabhängige Gasetagenheizung
- + Sanitäreanlagen von Villeroy & Boch und Hansgrohe

+ Glasfaser Magenta-Anschluss für ultraschnelles Internet

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap