

**Vollsanierter 3-Zi-Wohnung 80m², Nahe Rathaus,
Fußbodenheizung!**



WZ

Objektnummer: 7939/2300162900

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 167,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,47
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	192,80 €
USt.:	19,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Stec

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf







Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien, im begehrten 1080 Bezirk! Diese exklusive Wohnung in der 3. Etage verbindet urbanes Wohnen mit höchstem Komfort und modernster Ausstattung.

Die Wohnung teilt sich auf:

- Vorzimmer
- Wc
- Bad+Wc
- Bad
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer

Highlights der Wohnung:

- Begehrte Lage im 8. Bezirk
- Ca. 650 Meter Fußweg zu Rathausplatz
- Aufwertung des Hauses durch Dachgeschoßausbau

- Repräsentatives Gründerzeithaus
- Hohe Räume und klassische Wiener Altbaucharakter
- bei normaler Vermietung 6,44,- EURO/m2 Lagezuschlag laut Stadt Wien
- Betriebskosten ca. 2,53,- Euro/m2
- komplette Wohnung 2025 saniert
- Einbau für Klimagerät vorbereitet, also jederzeit Nachrüstbar ohne großen Aufwand
- Fußbodenheizung, Einbauküche, alles möbeliert
- Lifteinbau wird vertraglich zugesichert und erfolgt innerhalb von 36 Monaten im Zuge des Dachgeschoßausbaus

Die Wohnung wurde nach allen Brandschutz Vorgaben saniert. Die Wohnung liegt im 3.Regelgeschoss.

Im Zuge des Dachgeschoßausbaus werden darüber hinaus das Stiegenhaus neu ausgemalt sowie der Innenhofbereich hochwertig neugestaltet, wodurch das gesamte Gebäude zusätzlich aufgewertet wird.

Erwerben Sie bereits heute diese attraktive Bestandsimmobilie und profitieren Sie künftig zusätzlich von den erheblichen Aufwertungen des Hauses.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin! Hier wartet Ihr neues Zuhause auf Sie.

Zwei separate WCs und zwei Bäder bieten Ihnen und Ihren Gästen höchsten Komfort und Flexibilität. Eines der Bäder ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine entspannende Badewanne – der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen.

Die moderne Haustechnik mit Gas-Etagenheizung und Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und effiziente Energienutzung. Hier genießen Sie behagliche Stunden in einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Der Kaufpreis von 849.000,00 € macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in Ihre Lebensqualität und Zukunft. Nutzen Sie die Gelegenheit, in einem der lebendigsten und gefragtesten Bezirke Wiens zu wohnen und sich jeden Tag aufs Neue wohlfühlen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie – lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!

Vertragserrichter: Dr. Joachim Schallaböck

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung

Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

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 <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap