

## Moderne 2-Zimmer Wohnung am Alsergrund



**Objektnummer: 6146**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	47,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,92
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,98 €
<b>Heizkosten:</b>	77,68 €
<b>USt.:</b>	25,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



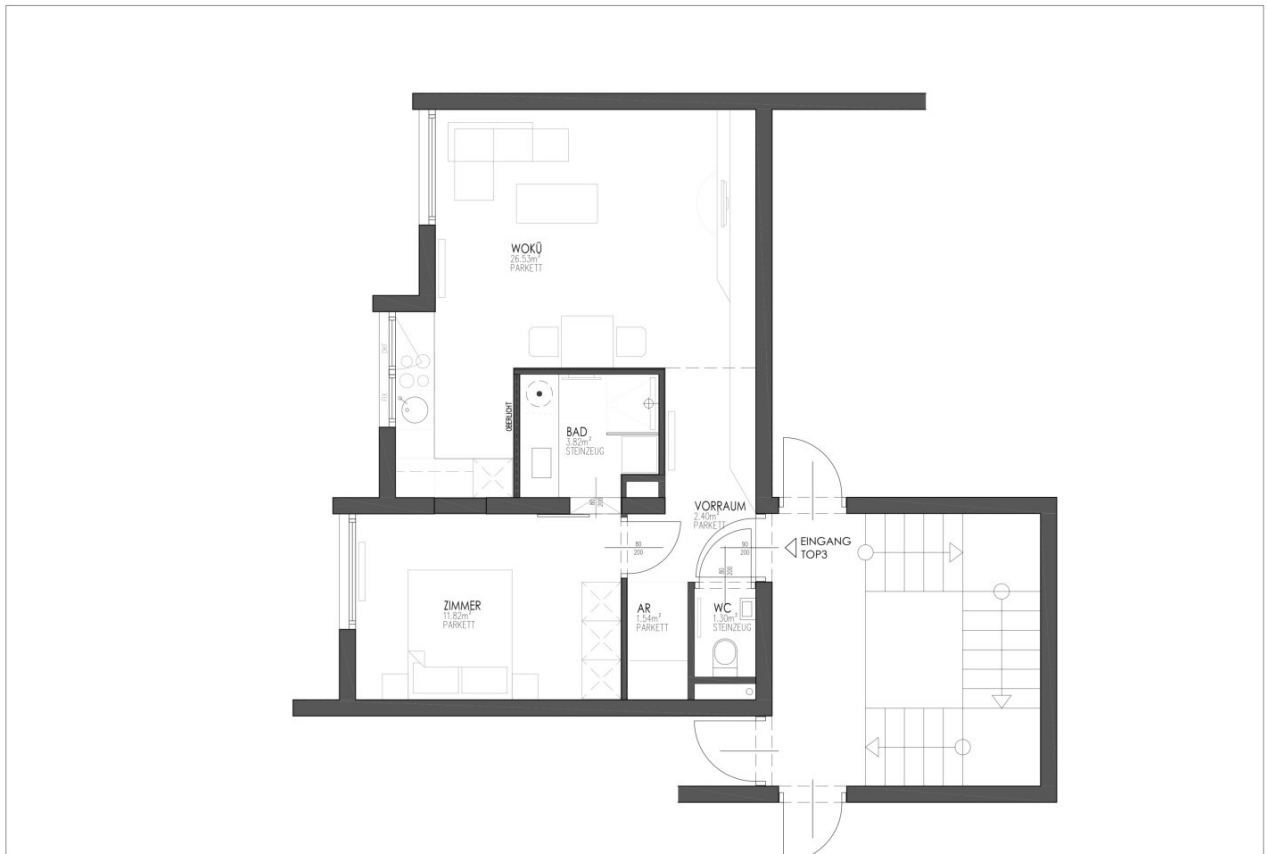
**Mag. Michael Hofer**

Novel Real Immobilien GmbH





NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL

Planskizze. Alle Angaben ohne Gewähr.

## Objektbeschreibung

Die räumlich perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im ersten Liftstock bietet auf ca. 48 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort in einer der beliebtesten Gegenden der Stadt und eignet sich ideal für Singles oder Paare.

Der attraktive Kaufpreis macht diese Immobilie zu einer hervorragenden Investition in eine zukunftssichere Lage. Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und besticht durch zeitgemäße Ausstattung sowie helle, freundliche Räume, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Dank des vorhandenen Personenaufzugs erreichen Sie Ihre Wohnung bequem und barrierefrei.

Die Lage könnte nicht besser sein: Die Verkehrsanbindung ist exzellent. In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus-, U-Bahn- (U6) und Straßenbahnstationen (43, 44, 5).

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind nur wenige Gehminuten entfernt, was vor allem für Familien oder Menschen mit besonderem Gesundheitsbedarf von großem Vorteil ist. Für Familien mit Kindern stehen Kindergarten, Schulen, Höhere Schulen und sogar Universitäten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung – eine perfekte Umgebung für Bildung und persönliche Entwicklung.

Für den täglichen Bedarf finden Sie zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft, sodass Sie kurze Wege genießen und Ihre Freizeit entspannt gestalten können.

### **Raumaufteilung**

Wohnküche (26,5 m<sup>2</sup>)

Schlafzimmer (11,8 m<sup>2</sup>)

Duschbad (3,8 m<sup>2</sup>)

separate Toilette mit Handwaschbecken (1,3 m<sup>2</sup>)

Vorraum (2,4 m<sup>2</sup>)

Abstellraum (1,5 m<sup>2</sup>)

Kellerabteil

Den Bewohnen steht eine Dachterrasse, Sauna(-bereich), Fitnessraum und ein innenliegender

Garten zur Verfügung (Gemeinschaftsräume).

Diese Immobilie ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern und kontaktieren Sie Herrn **Mag. Michael Hofer** telefonisch unter **+43 680 111 7660** oder per E-Mail: **mh@novel-real.at**

**Bitte beachten Sie:** Aufgrund der hohen Nachfrage und zur Einhaltung rechtlicher Vorgaben können wir E-Mail-Anfragen nur bearbeiten, wenn Ihre Kontaktdaten (Vor- und Nachname, E-Mail-Adresse und Mobilnummer) vollständig vorliegen.

*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

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 <500m

### **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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap