Moderne 2-Zimmer Wohnung am Alsergrund



Objektnummer: 6146

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,65 m²
Nutzfläche:	47,65 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 85,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	97,98 €
Heizkosten:	77,68 €
USt.:	25,34 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Hofer

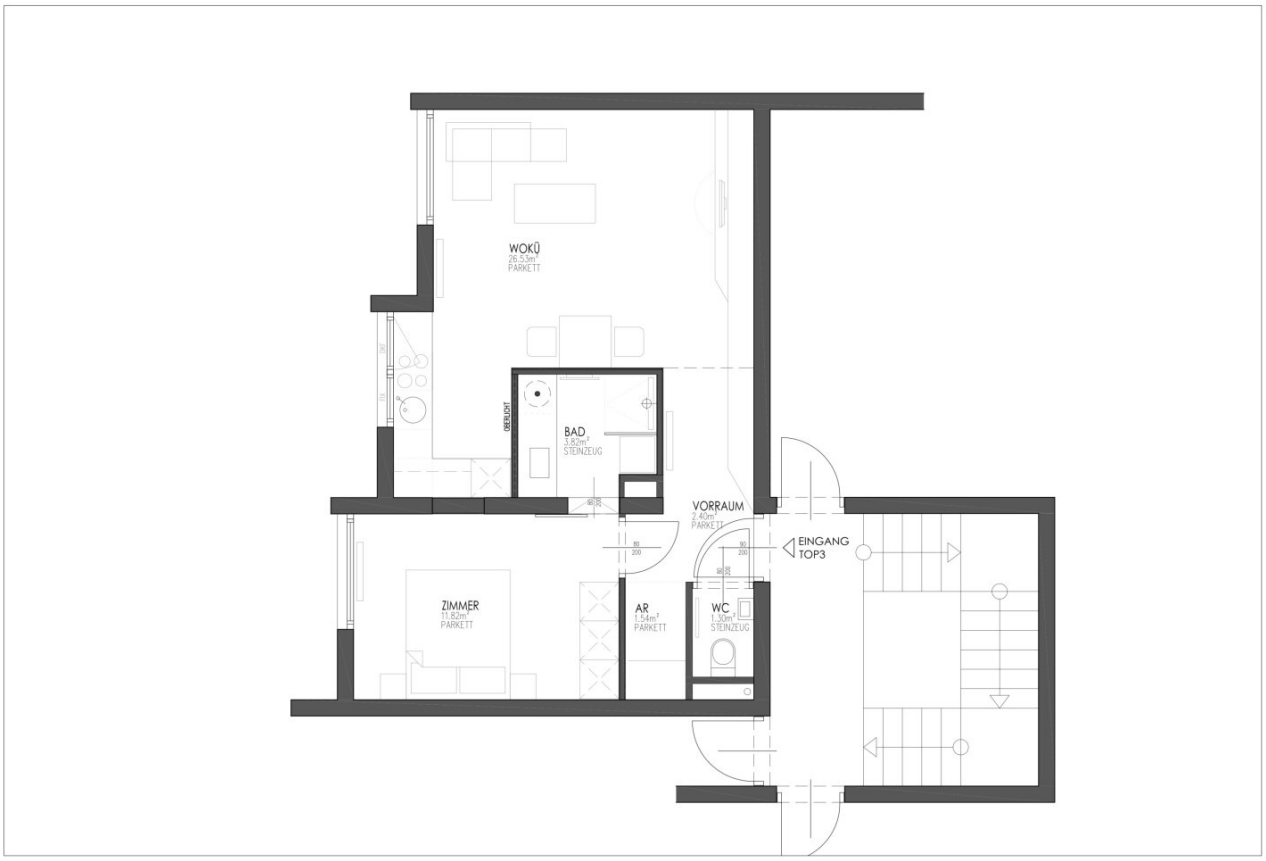
Novel Real Immobilien GmbH








NOVEL
REAL



NOVEL REAL

Planskizze. Alle Angaben ohne Gewähr.

Objektbeschreibung

Die räumlich perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im ersten Liftstock bietet auf ca. 48 m² 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 m²)

Schlafzimmer (11,8 m²)

Duschbad (3,8 m²)

separate Toilette mit Handwaschbecken (1,3 m²)

Vorraum (2,4 m²)

Abstellraum (1,5 m²)

Kellerabteil

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

Garten zur Verfügung (Gemeinschaftsräume).

Diese Immobile 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