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



Objektnummer: 4836

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,20 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,95 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,88 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,85
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	63,83 €
USt.:	8,35 €

Provisionsangabe:

12.204,00 € inkl. 20% USt.

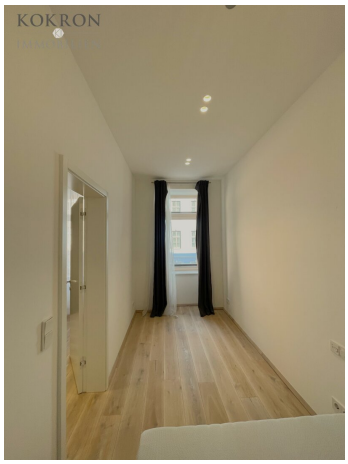
Ihr Ansprechpartner



Klaus Walchhofer

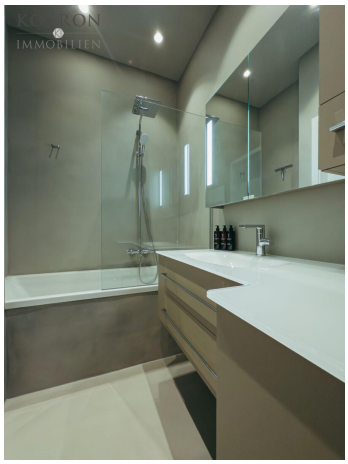
Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien







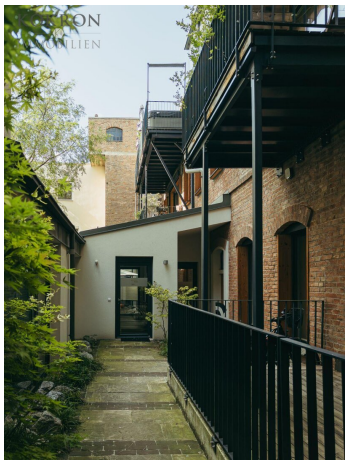


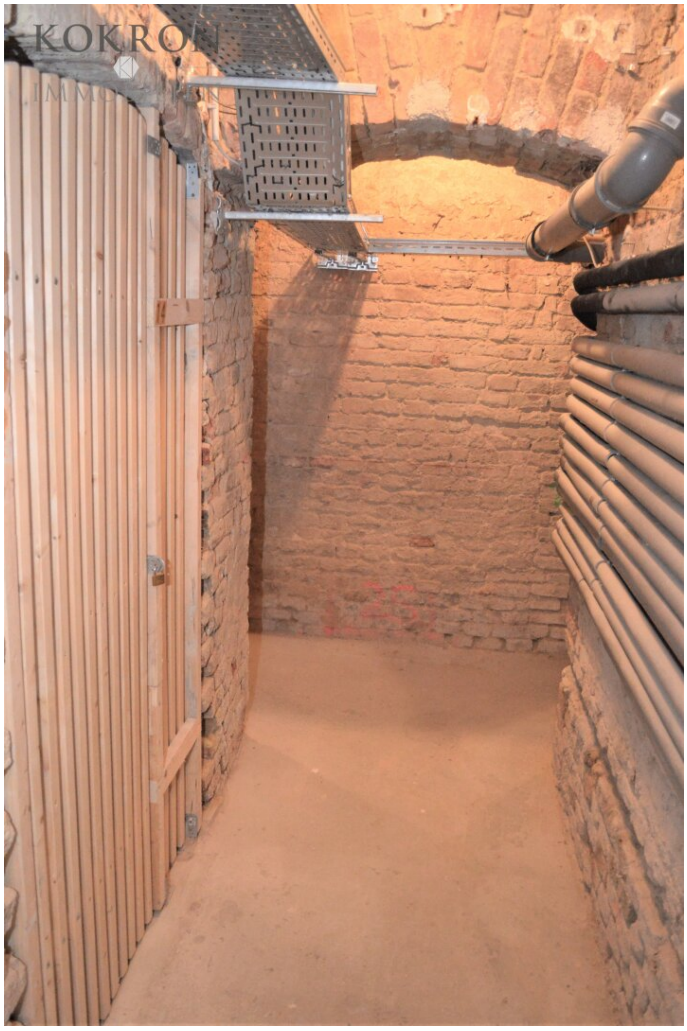




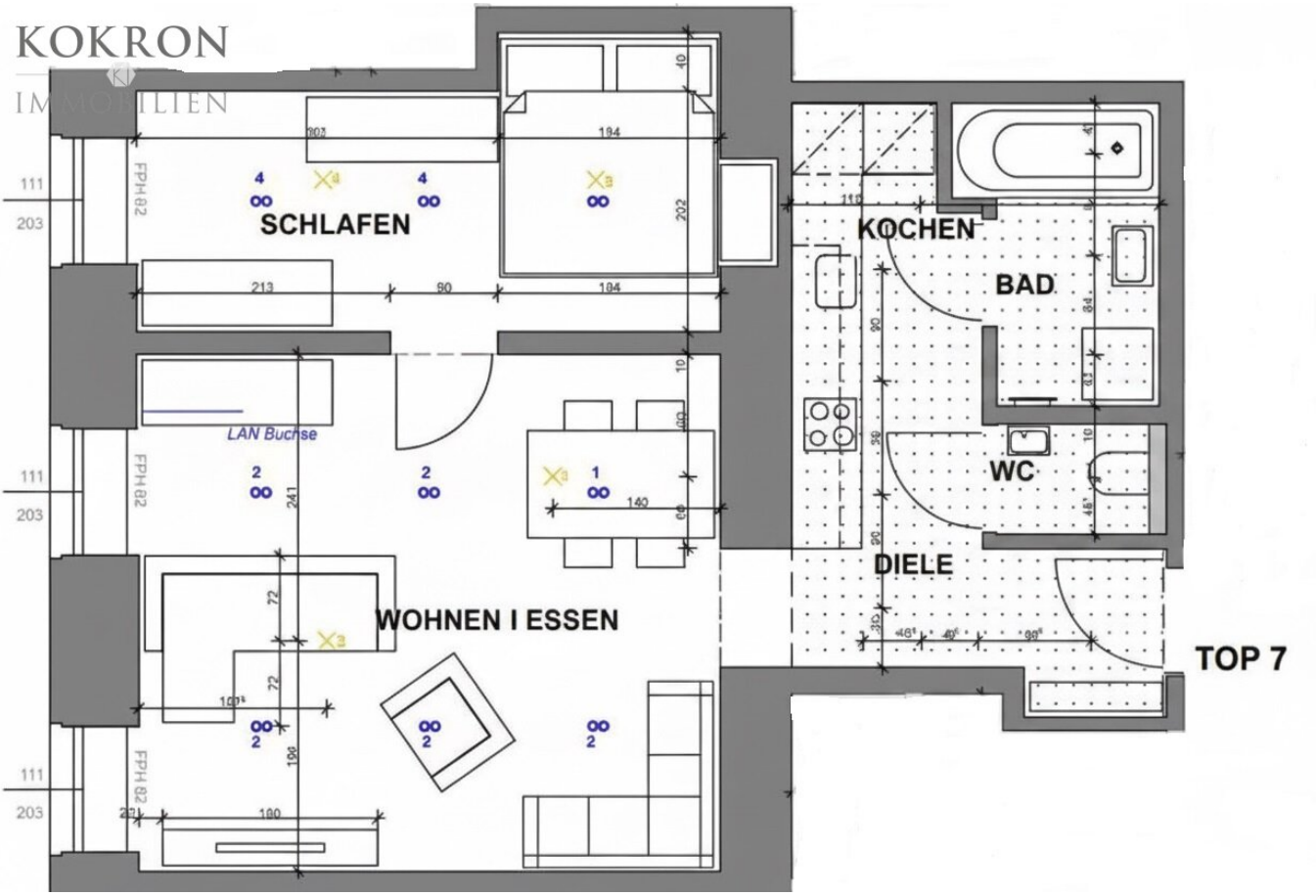

KOKRON
IMMOBILIEN







KOKRON
IMMOBILIEN



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. 3m² 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. 47m²

· 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

Die Vertragserrichtung und Treuhänderschaft ist an die BRODNER Rechtsanwalt GmbH, FN 370587g, Dornbacher Straße 23, 1170 Wien gebunden.

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