Einziehen & wohlfühlen: Hochwertig sanierter Altbau in Toplage + U3 Station Schweglerstraße + Ruhelage



Objektnummer: 294449

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Holochergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,00 m²
Nutzfläche:	54,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,16 kWh / m² * a
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	116,28 €
USt.:	11,63 €

Provisionsangabe:

10.404,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



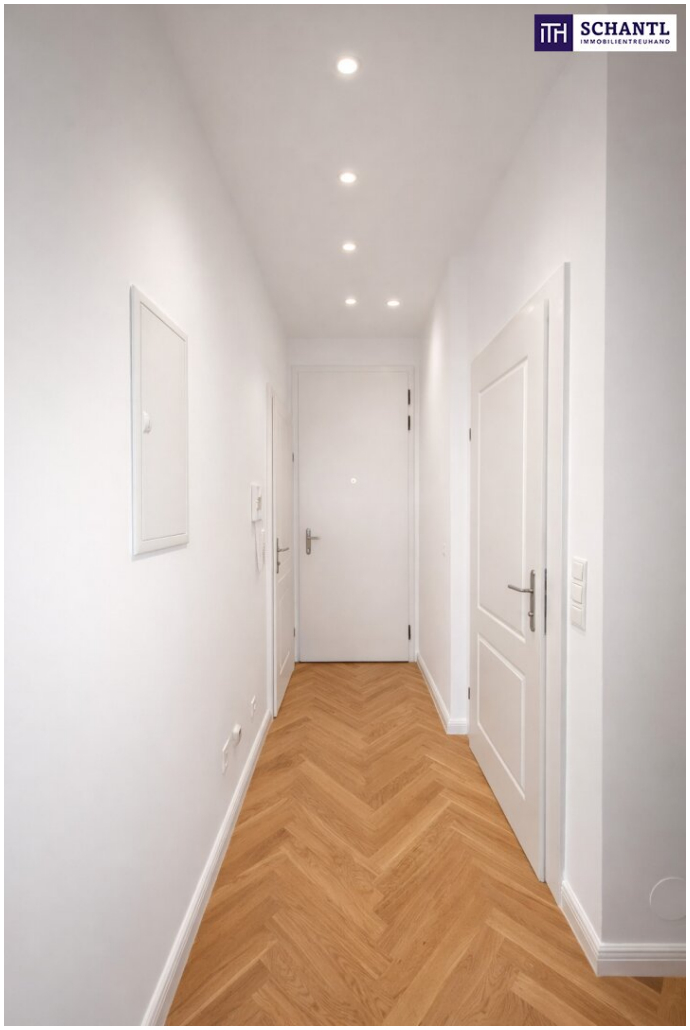
Magdalena Tiatco-Frank

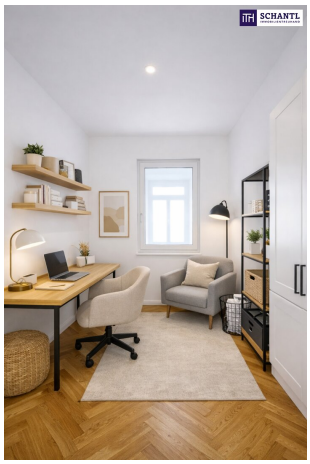
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

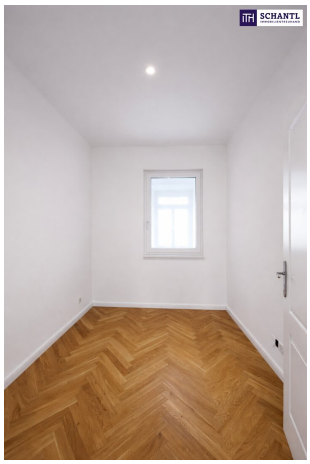


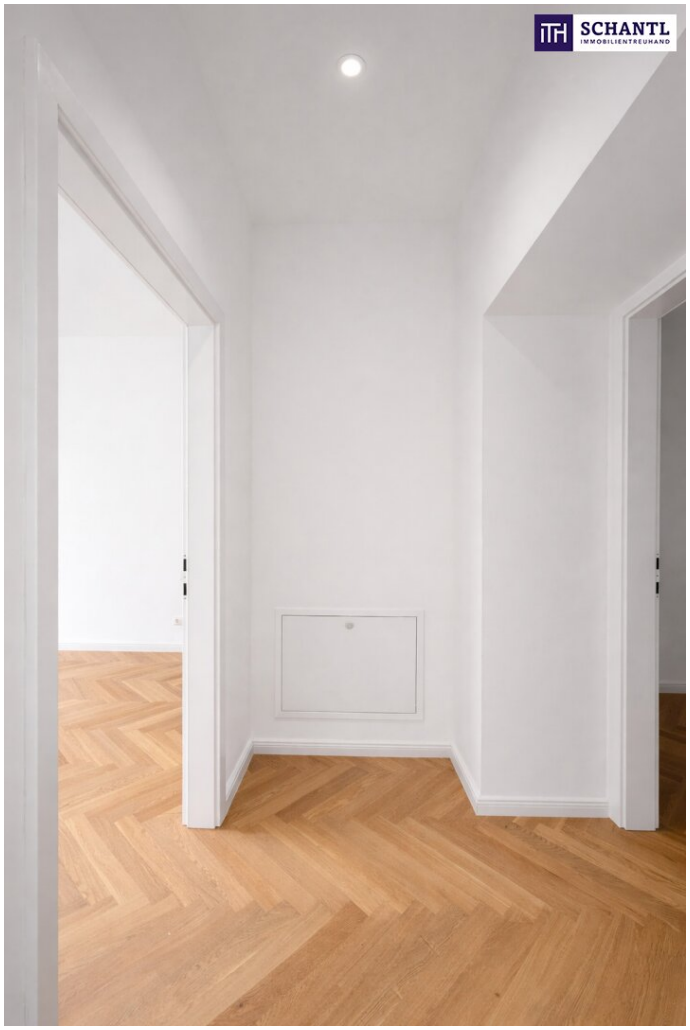




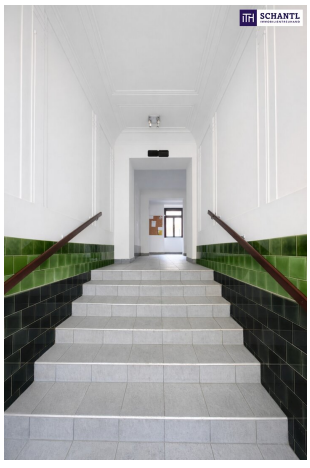


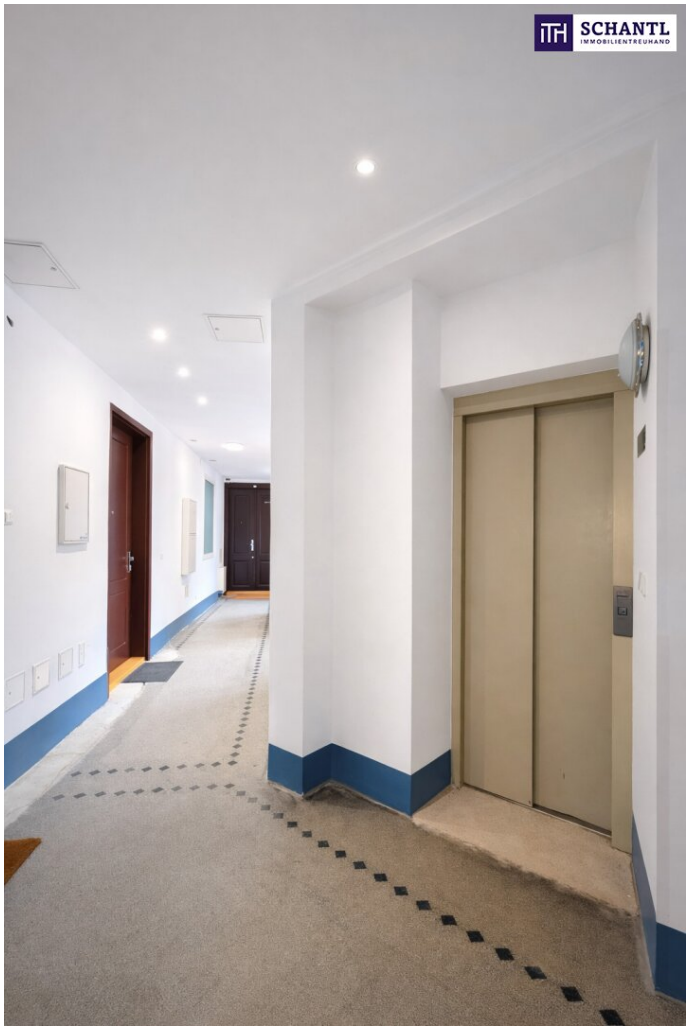


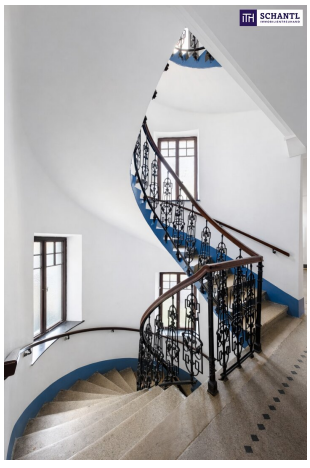













ZIMMER
FLUR
ZIMMER
WOHNKÜCHE
LICHTHOF
BAD
VORRAUM
WC
TOP 17

Objektbeschreibung

Diese traumhafte 2,5-Zimmer-Wohnung in der begehrten Lage des 15. Bezirks bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern auch die perfekte Kombination aus urbanem Leben und einem hohen Maß an Lebensqualität. Mit einer großzügigen Fläche von 54 m² und der hervorragenden Aufteilung ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder als Investment geeignet.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Altbaus und besticht durch ihren Erstbezug nach Sanierung. Hier haben Sie die Möglichkeit, die ersten Schritte in Ihr neues Zuhause zu setzen und es ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die lichtdurchfluteten Räume und die offene Wohnküche schaffen eine einladende Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt.

Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Genießen Sie den Komfort von Fliesen und Parkett, die sowohl stilvoll als auch pflegeleicht sind. Die Fußbodenheizung sorgt in den kalten Monaten für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. In der modernen Dusche können Sie nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken.

Aufteilung:

- **Vorraum mit Abstellnische**
- **helle Wohnküche**
- **gemütliches Schlafzimmer**
- **Home-Office (Gangfenster)**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **WC**

Die Lage könnte nicht besser sein! Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, die ganze Stadt bequem zu erreichen. Egal,

ob Sie zur Arbeit pendeln oder die kulturellen Highlights Wiens erkunden möchten – hier sind Sie stets gut angebunden.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten sind schnell zu erreichen. Für Studierende ist die Nähe zur Universität und höheren Schulen ein weiterer Pluspunkt. Auch die täglichen Besorgungen sind dank zahlreicher Supermärkte, Bäckereien und einem Einkaufszentrum in der Umgebung problemlos möglich.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Eigentümer einer modernen Wohnung in einer der aufstrebendsten Gegenden Wiens zu werden. Der Kaufpreis von 289.000,00 € macht diese Immobilie besonders attraktiv und bietet Ihnen die Chance auf eine wertstabile Investition in die Zukunft.

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

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap