

**++NEU++ Stilvoll sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit
neuer Küche – TOP für Eigennutzer & Anleger! Direkte
U-Bahnanbindung zur Innenstadt!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1587/65033

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herbststraße 63
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,50 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	110,02 €
USt.:	12,12 €
Provisionsangabe:	

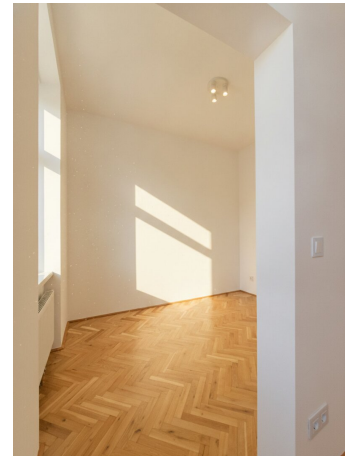
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

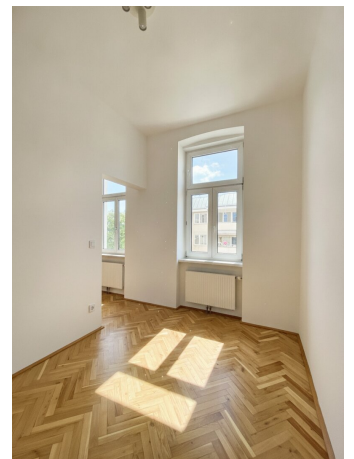
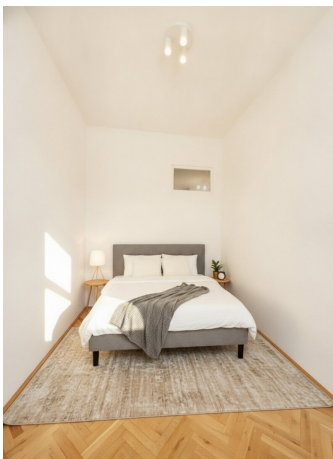
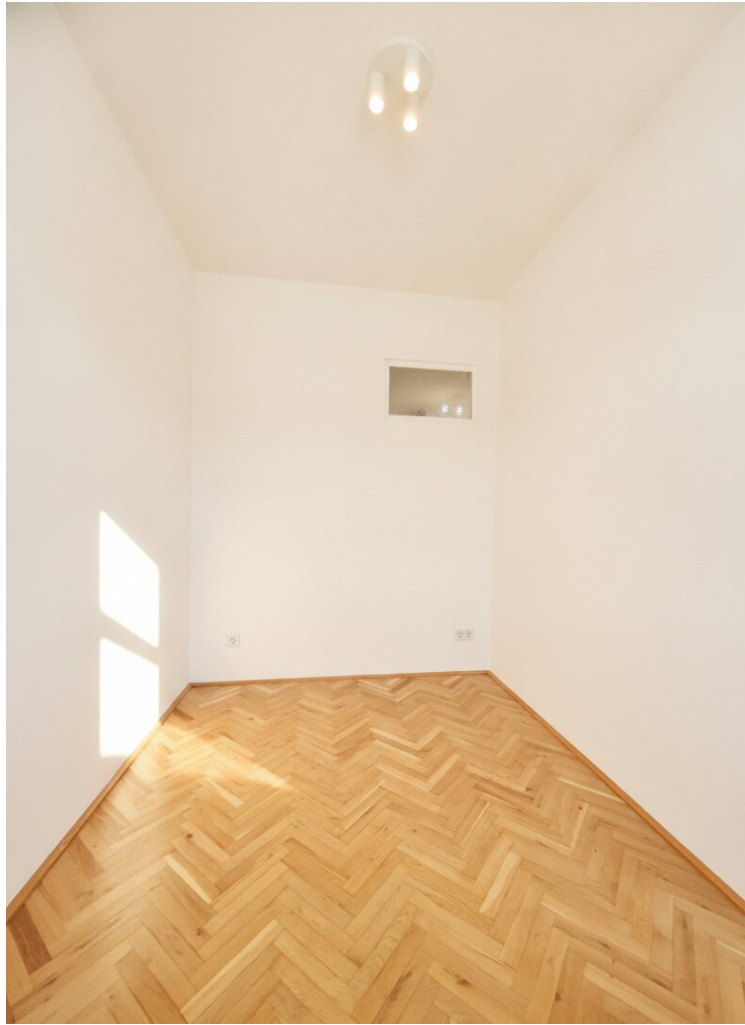
Ihr Ansprechpartner



Sadia Alperovits

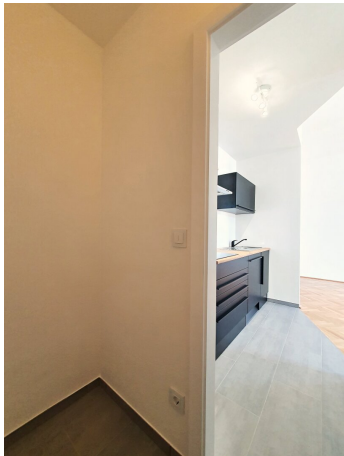
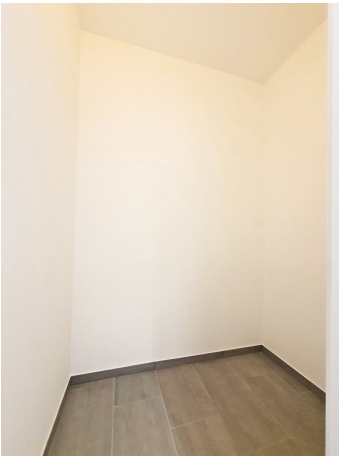
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

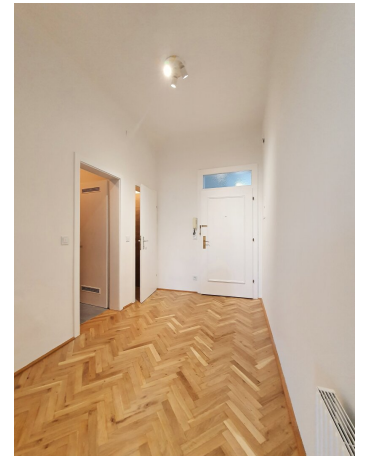




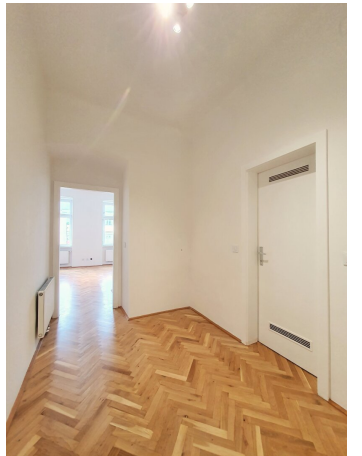


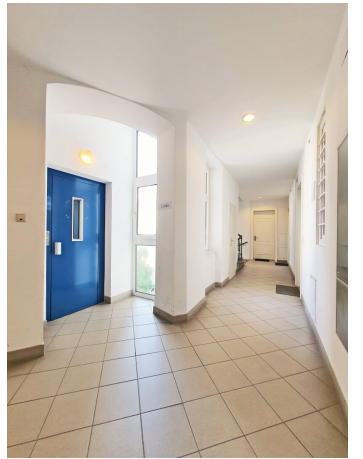


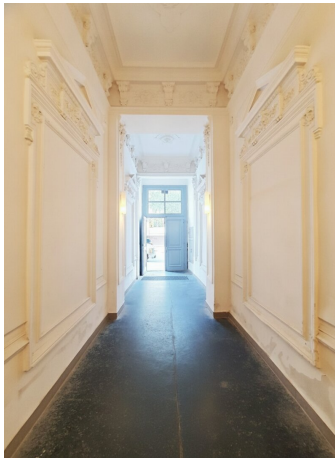














Objektbeschreibung

Bieterverfahren! Stilvoll sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit neuer Küche - Erstbezug nach Sanierung!

Wohnkomfort trifft Altbaucharme!

Zum Verkauf gelangt diese geschmackvoll sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Altbaus in ruhiger Lage im 16. Bezirk, und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie eine hervorragende Infrastruktur.

Auf rund 44,47 m² Wohnfläche erwartet Sie ein zeitgemäßes Wohnkonzept mit klassischem Wiener Altbaucharme.

Der elegante Fischgrät-Parkettboden, großzügige Fensterflächen und die helle Wohnatmosphäre schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Die moderne Küche in Schwarz-Matt fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und bietet mit Geschirrspüler, Einbaukühlschrank samt Gefrierfach sowie Backofen alles, was für komfortables Wohnen benötigt wird. Ein praktischer Abstellraum sorgt zusätzlich für wertvollen Stauraum.

Das separat begehbare Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine großzügige Walk-in-Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das WC ist separat vom Vorraum aus begehbar.

Trotz der Nord-/Ost-Ausrichtung präsentiert sich die Wohnung angenehm hell und bietet einen schönen Teilblick ins Grüne.

Raumaufteilung:

+ Vorraum

+ Wohnküche mit offenem Wohnbereich

+ Abstellraum

+ Schlafzimmer

+ Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Waschmaschinenanschluss

+ Separates WC

Die Liegenschaft:

Das Wohnhaus wurde um 1900 errichtet und befindet sich in einem allgemein guten Zustand.

Der bereits erfolgte Dachgeschossausbau sowie der vorhandene Personenaufzug unterstreichen die laufende Entwicklung und Attraktivität der Liegenschaft.

Lage & Infrastruktur:

Herbststraße zählt zu den beliebten Wohnlagen im 16. Wiener Gemeindebezirk und verbindet urbanes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Straßenbahnlinien 2, 9 und 46 in wenigen Gehminuten erreichbar

U3-Station Ottakring rasch erreichbar = direkte U-Bahnanbindung zur Innenstadt

S-Bahn-Station Ottakring (S45) in der Nähe

Einkauf & täglicher Bedarf:

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogeriemärkte fußläufig erreichbar

Vielfältiges Gastronomieangebot im unmittelbaren Umfeld.

Bildung:

Mehrere Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Umgebung

Gute Erreichbarkeit weiterführender Bildungseinrichtungen.

Freizeit & Erholung:

Kongresspark und Wilhelminenberg in kurzer Distanz

Zahlreiche Grünflächen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

Betriebskosten:

Monatliche Betriebskosten inkl. Lift und MwSt.: EUR 133,37

Monatlicher Rücklagenbeitrag (Wohnung und Lift): EUR 65,18

Highlights auf einen Blick:

- **Ca. 44,47 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**
- **2.OG mit Lift**
- **Geschmackvoll sanierte Altbauwohnung**
- **Moderne Einbauküche in Schwarz-Matt**
- **Geschirrspüler, Einbaukühlschrank mit Gefrierfach und Backofen**
- **Heller Wohnbereich mit optischer Trennung zur Küche**
- **Praktischer Abstellraum**
- **Separates Schlafzimmer**
- **Modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Waschmaschinenanschluss**
- **Separates WC**
- **Einladender Vorraum**
- **Fischgrät-Parkettboden**
- **2-fach verglaste Isolierfenster**
- **Gasetagenheizung mit Therme**
- **Kellerabteil mit ca. 2–3 m²**
- **Teilblick ins Grüne**

HWB: B, 47 kWh/m²a

Kaufpreis

EUR 198.000,-

Verkauf im Bieterverfahren

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese attraktive Eigentumswohnung mit Altbaucharme, moderner Ausstattung und ausgezeichneter Infrastruktur.

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Besichtigung & Kontakt:

Ihr Ansprechpartner:

Herr Sadia Alperovits

Telefon:

+43 660 380 7232

E-Mail: sa@direktfinanzimmo.at

gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Kaufnebenkosten

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % MwSt.

3 % Vermittlungshonorar zzgl. 20 % MwSt.

Rechtlicher Hinweis:

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

Maßangaben sind unverbindlich. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

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 <250m

Apotheke <300m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <150m

Universität <450m

Höhere Schule <375m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <975m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <775m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <950m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <950m

Autobahnanschluss <4.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap