

**Das Runde muss ins Eckige: 97m², 4 Zimmer und viel
Charme!**



Das runde Zimmer

Objektnummer: 4878

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1952
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,60 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,72 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	275.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kisch

Perfect Deal Immobilien OG
Ocwirkgasse 9/4/1
1210 Wien

T +43 699 172 00 604

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

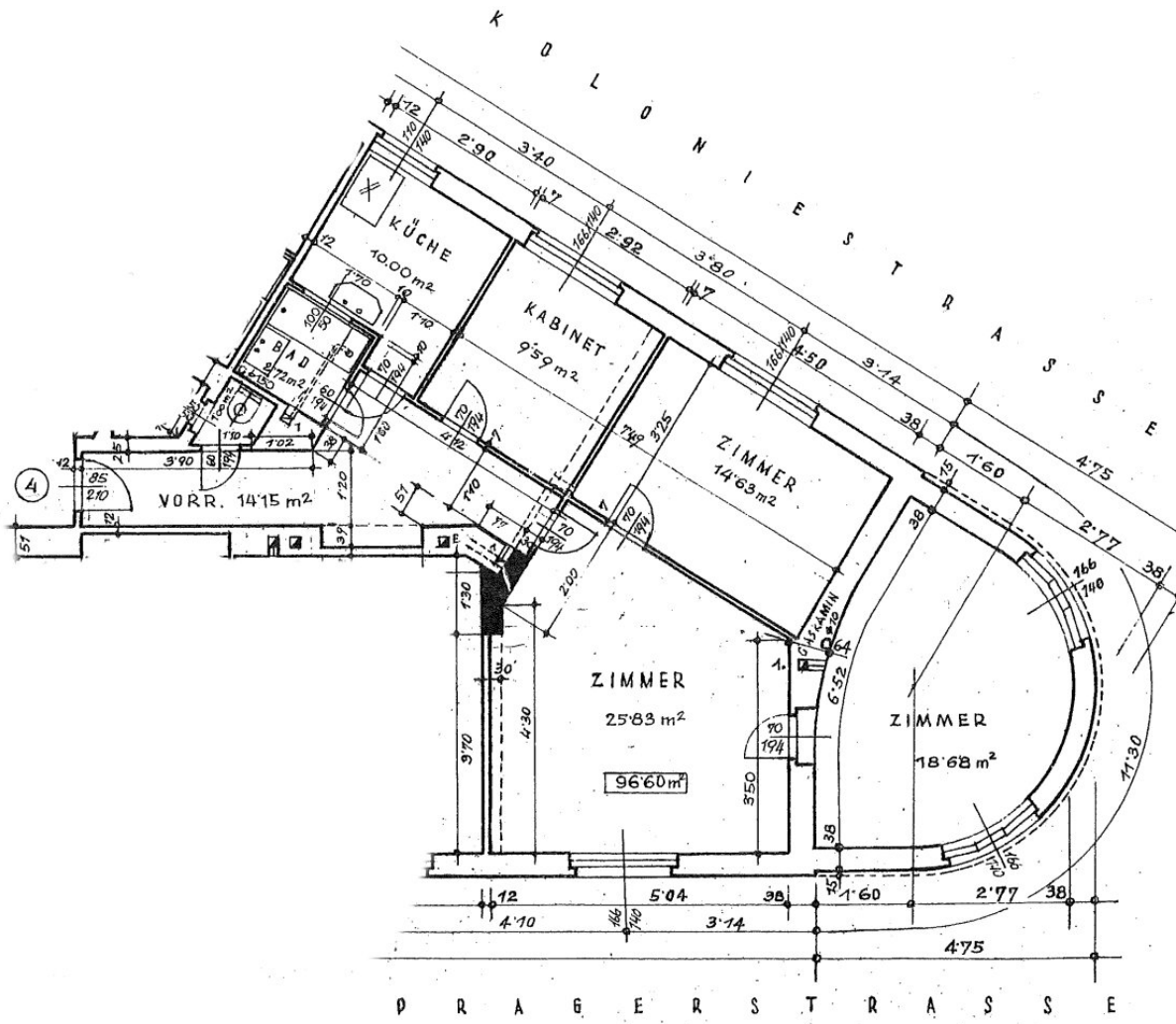












Objektbeschreibung

ANMERKUNG: *Es handelt sich um eine Verhandlungsbasis. Der endgültige Verkaufspreis kann tiefer oder höher sein, abhängig von den Angeboten, vorbehaltlich Zustimmung des Eigentümers.*

Die Adresse: Prager Straße 42, 1210 Wien

Diese wunderbare Wohnung im 1. Liftstock eines Wohnhauses aus den 50er Jahren, an der Ecke Prager Straße und Koloniestraße, verströmt Charme und Tradition aus allen Ecken und Rundungen.

Das ehemalige Arbeitszimmer am Ende der Wohnung hat tatsächlich eine gerundete Außenwand, was ihm einen starken Auftritt verschafft. Die anderen Zimmer und Nebenräume sind traditionell rechteckig, aber besitzen nicht weniger eine ganz besondere Ausstrahlung.

Die Fenster von Wohnzimmer und Arbeitszimmer sind nach Westen, auf die Prager Straße ausgerichtet, die Fenster der übrigen Zimmer sind auf die Koloniestraße ausgerichtet.

Hier ist gelebt worden und die Wohnung benötigt doch viel Zuwendung. WC und Bad, Küche, Wände und Stromleitungen verlangen nach einer Renovierung. Wer in diese Wohnung Arbeit und Liebe investiert, wird mit einem einzigartigen Platz zum Leben belohnt!

Ein wichtiger Hinweis: Der Verkehr auf der Prager Straße ist nicht zu überhören. Wenn Sie sich für diese Immobilie interessieren, dürfen Sie hier keine wirkliche Ruhelage erwarten.

AUF EINEN BLICK:

- Baujahr (Wiederaufbau) ca. 1952
- Saniertes Wohnhaus
- 1. Liftstock
- Wohnnutzfläche ca. 97m²

- Bad mit Dusche
- Getrenntes WC
- Heizung elektrisch / Nachtspeicheröfen
- Kellerabteil
- Renovierungsbedürftig
- Zentrale Lage
- Ärzte (Praxisgemeinschaft) im Erdgeschoß

DIE LAGE:

Sehr gut! Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Verkehrsmittel direkt vor dem Haus!

DIE KOSTEN MONATL. INKL. UST.: € 340,50

- € 197,95 Betriebskosten
- € 50,24 Aufzug
- € 92,31 Reparaturrücklage

DER KAUFPREIS:

€ 275.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, ...), kommen Sie noch bis Ende Juni in den Genuss der **Gebührenbefreiung von der Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)**.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap