

Topmoderne Ausstattung mit historischen Charme



Haus

Objektnummer: 2142/21242

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	keine Angabe
Baujahr:	1906
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	101,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,24
Kaufpreis:	429.500,00 €
Betriebskosten:	133,47 €
USt.:	13,35 €
Provisionsangabe:	

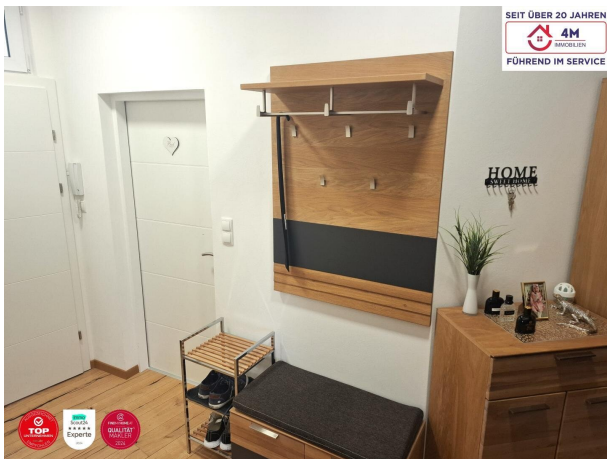
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

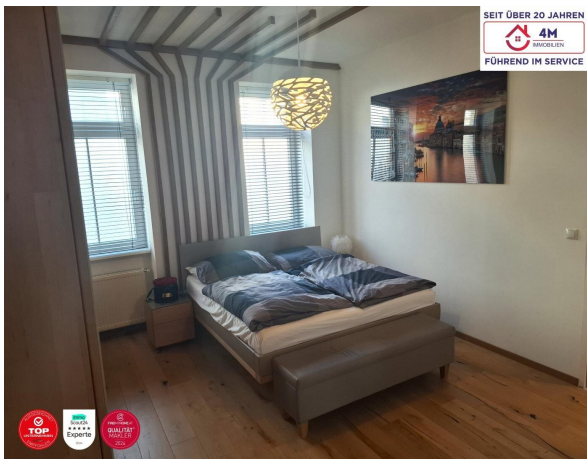
Ihr Ansprechpartner



Dieter Vollmost

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99





Objektbeschreibung

<https://www.youtube.com/watch?v=Nzf6rYKuRDQ>

Zum Verkauf steht eine luxuriöse, vollmöblierte Wohnung, die sich durch ihre hochwertige Ausstattung und modernes Design auszeichnet.

Bei der Wohnungssanierung 2021 wurden edle und hochwertige Materialien verarbeitet. Diese kommen insbesondere durch den edlen Parkettböden der sich durch alle Wohnräume zieht und eine warme, elegante Atmosphäre schafft. Die Wände sind in neutralen, zeitlosen Farben gehalten und werden durch eine ausgeklügelte LED-Beleuchtung in Szene gesetzt.

Das Wohnzimmer ist geschmackvoll eingerichtet mit bequemen, stilvollen Möbeln. Die Küche ist ein weiteres Highlight – modern und hochwertig ausgestattet mit Geräten von Markenherstellern. Hier gibt es genügend Arbeitsfläche, eine Kochinsel mit Barbereich und Platz für einen großen Esstisch, an dem Familie und Freunde Platz finden.

Ein besonderes Highlight ist der separate Hobbyraum mit großzügigen 33 Quadratmetern. Dieser Raum bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Sei es als Fitnessbereich, Heimkino, Atelier oder Werkstatt – er ist ein idealer Rückzugsort für Hobbys und kreative Tätigkeiten.

Diese Wohnung ist perfekt für jemanden, der Wert auf Qualität, Komfort und Funktionalität legt und ein stilvolles Zuhause im 21. Bezirk sucht.

Gebäude:

Das Gebäude wurde 1906 erbaut und beeindruckt mit einer prachtvollen Fassade. 2019 wurde das Haus umfassend renoviert, wobei die historische Bausubstanz sorgsam restauriert wurde und befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wirtschaftsraum
- Bad
- WC
- Wohnzimmer mit Küche
- Schlafzimmer
- Hobbyraum

Lage.

Die Wohnung befindet sich in einer wenig befahrenen Seitenstraße zwischen Pragerstraße und Jedleseer Straße . Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso Schulen, Kindergärten, und Ärzte. Naherholung sowie die Möglichkeit für zahlreiche Freizeitaktivitäten bietet die nahegelegene Donausinsel.
Öffentliche Verkehrsmittel:

- 26 Strassenbahn in der Pragerstrasse 5 Gehminuten
- 34A Bus in der Jedleseestrasse 2 Gehminuten

Ausstattung:

- Hochwertige Küche mit Steinplatte und Insel
- Möbel von Team7
- Musikanlage von Bose
- LED Anlage in der ganzen Wohnung mit Farbwechsel
- hochwertige Echtholzparkett
- edel Badezimmerausstattung
- diverse Tischlerarbeiten nach Maß
- Bodenheizung im Bad

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit Herr Dieter Vollmost unter +43 664 751 34 185 oder per E-Mail dieter@4m-immo.at zur Verfügung.

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <10.000m
Apotheke <10.000m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <10.000m
Kindergarten <10.000m
Universität <10.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <10.000m
Bäckerei <10.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Geldautomat <10.000m
Bank <10.000m
Post <10.000m
Polizei <10.000m

Verkehr

Bus <10.000m
U-Bahn <10.000m
Straßenbahn <10.000m
Bahnhof <10.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap