

Altbauwohnung mit Fernwärme | Erstbezug nach Generalsanierung



Objektnummer: 27766

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zehetnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	245.000,00 €
Provisionsangabe:	

8.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

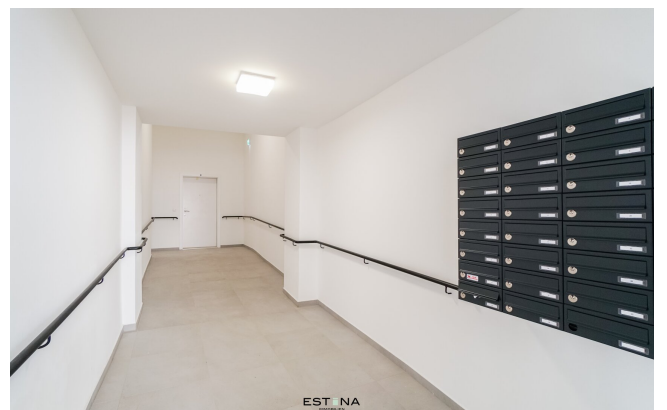
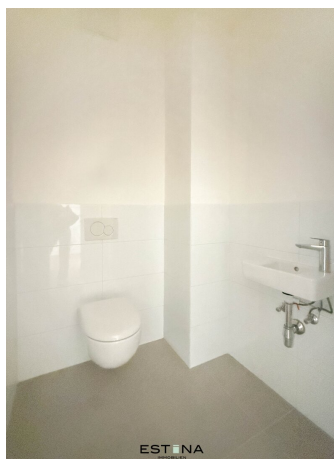


Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

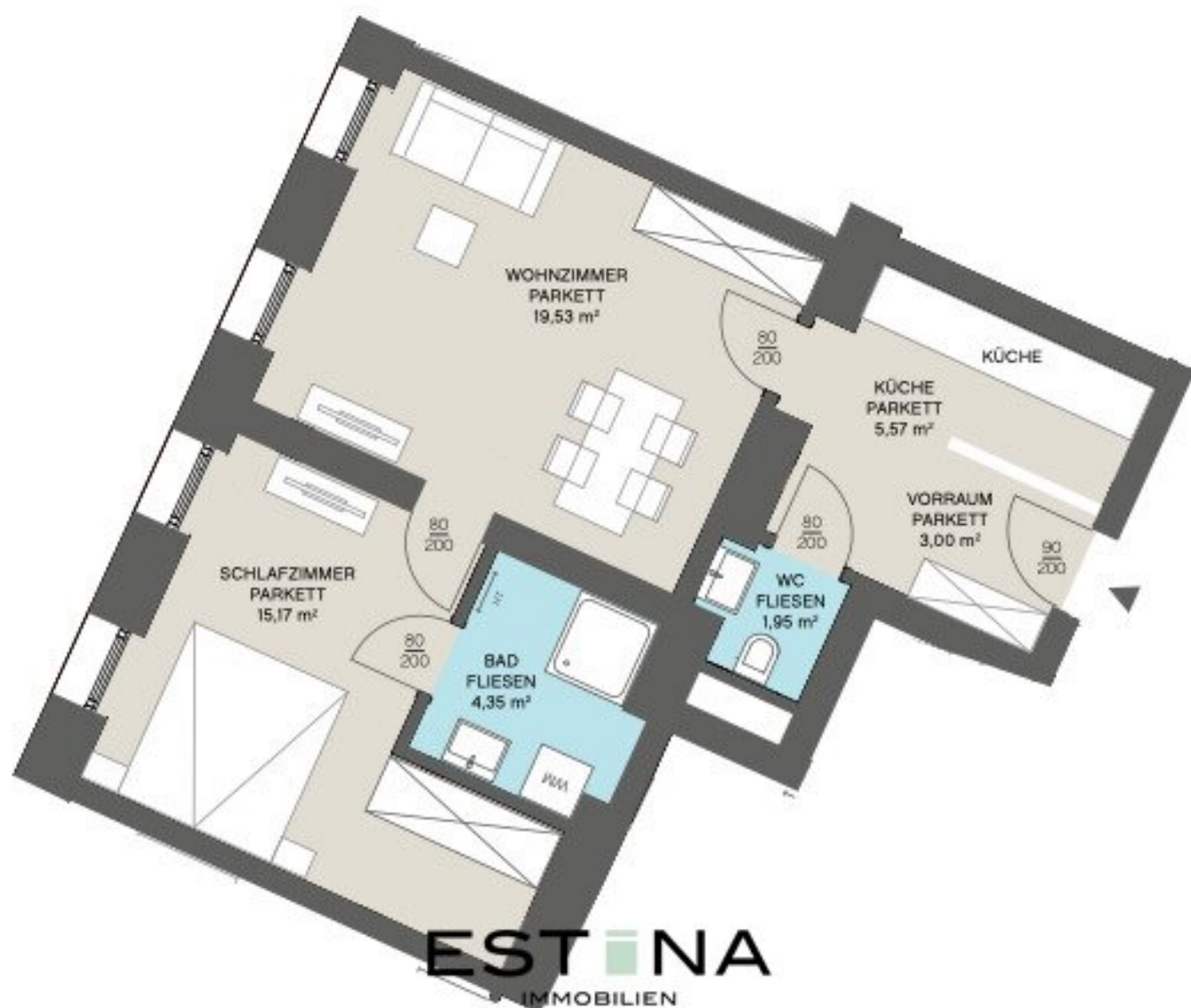
H +43 676 331 85 44

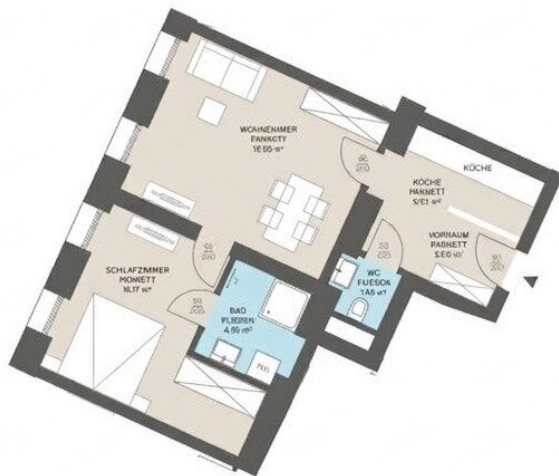












TOP 13

2. OG
Wohn-NFL

2 ZIMMER
49,57 m²

WOHNZIMMER	19,53 m²
KÜCHE	5,57 m²
VORRAUM	3,00 m²
SCHLAFZIMMER	15,17 m²
BAD	4,35 m²
WC	1,95 m²



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeurteilung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwertbar – nur Maße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Putzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unveränderte Planlage, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

ESTINA
IMMOBILIEN

M 1160 bei Aukdruck: DPs A4 | 1000erzug Verkaufsplan | 02.05.24

Objektbeschreibung

Diese charmante **Altbauwohnung** vereint den zeitlosen Charakter klassischer Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die **durchdachte Raumaufteilung** und das stilvolle Ambiente schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Die rund **49,57 m²** große Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** und bietet eine ideale Wohnqualität.

Als **Erstbezug nach Generalsanierung** präsentiert sich die Wohnung in einem ausgezeichneten Zustand und verbindet den Charme eines stilvollen Altbaus mit moderner Ausstattung. Die Beheizung erfolgt komfortabel und effizient mittels **Fernwärme**.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer mit abgetrenntem Küchenbereich (Anschlüsse vorhanden)
- geräumiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit begehbbarer Garderobe
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

Lage und Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe liegen **Erholungsgebiete** wie der **Lainzer Tiergarten** und **Schloss Schönbrunn** mit ihren ausgedehnten Gärten. Darüber hinaus bietet das Hütteldorfer Bad ganzjährig Bademöglichkeiten.

Das charmante Grätzl besticht durch seine Nähe zur **Natur** und sein **historisches Vorstadtflair**. Verschiedene Nahversorger, Drogerien und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Einkaufszentrum **Auhof Center mit Ärztezentrum** und Kino ist nur wenige Autominuten entfernt. **Kindergärten und eine Volksschule** befinden sich ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung.

Eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die **U-Bahn-Linie U4**, Station Unter Stankt Veit, und die **Straßenbahnlinie 49 und 52, Haltestelle Linzer Straße/Zehetnergasse**, sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Kosten:

Kaufpreis: € 245.000,00

Provision: € 8.820,00 inkl. 20% USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.