

**+++ ERSTBEZUG - SEHR GUTE LAGE - HELLER ALTBAU
KERNSANIERT +++**



Objektnummer: 455

Eine Immobilie von AES Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien, Währing
Baujahr:	1890
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Nutzfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	176,70 €
Sonstige Kosten:	77,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Chinara Tuganbayeva

AES Consulting GmbH
Taubstummengasse 13 / 5a
1040 Wien

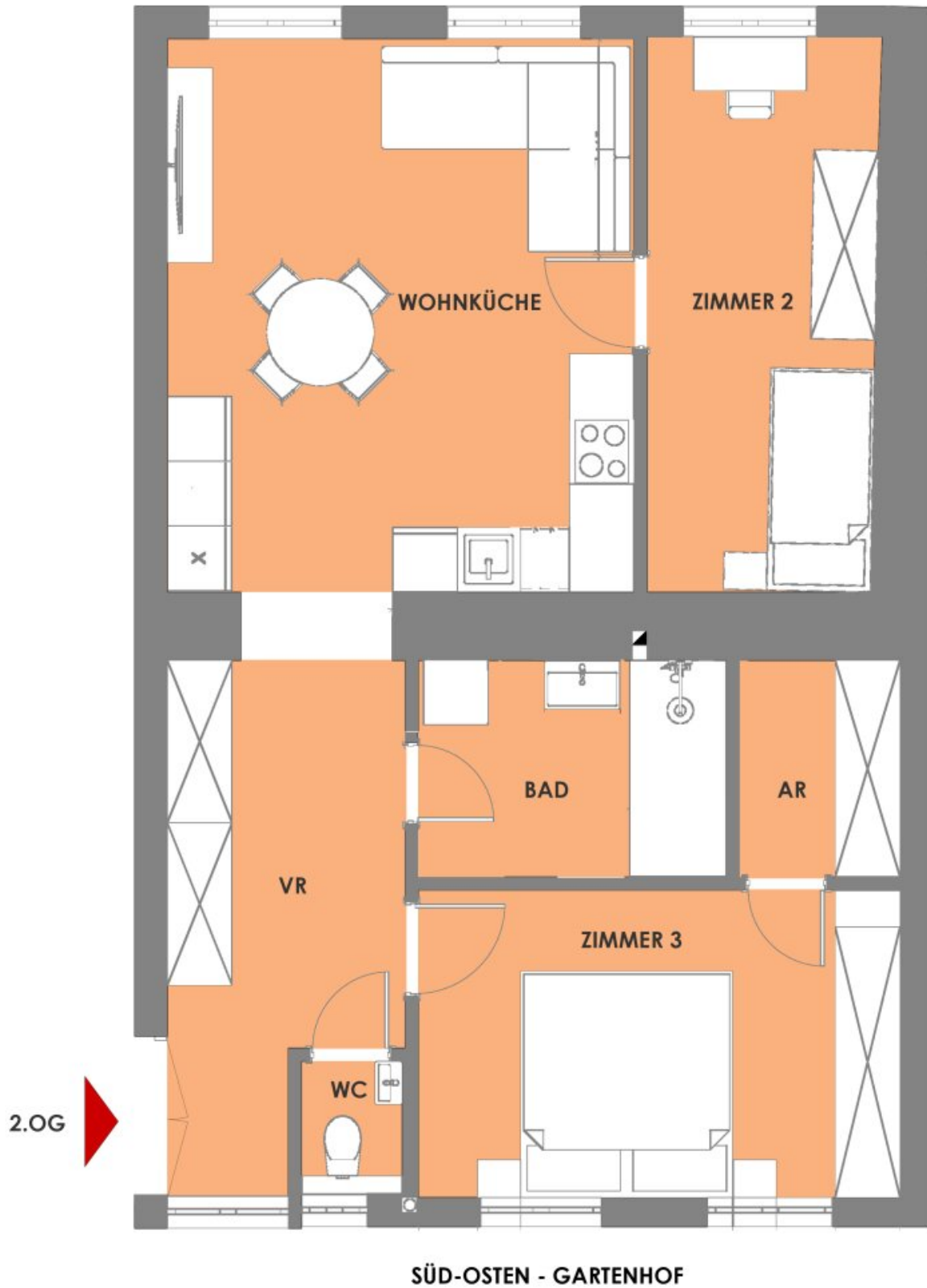








NORD-WESTEN - RUHIGE GASSE



Objektbeschreibung

- 2.OG mit Lift in ruhiger Seitengasse
- viel Tageslicht und absolute Ruhelage
- moderner Altbau-Erstbezug nach Kernsanierung
- gepflegtes Haus mit gegliederter Fassade
- durchgesteckte Wohnung mit Ost-West Ausrichtung
- neue hochwertige Flügeltüren im Alt-Wien Stil
- neue moderne dreifach verglaste Isolierfenster
- neue erstklassige Gastherme von Vaillant
- neuer Fischgrät-Parkettboden aus Eiche
- neues Design-Badezimmer und separate Toilette

3 Zimmer, Wohnnutzfläche ca. 60m² + Kellerabteil ca. 5 m²

Durch die gelungene Raumaufteilung wirkt die Wohnung **deutlich geräumiger**.

Stellplatz in Dauermiete in der Nachbarschaft **möglich**

Laufende monatliche Kosten brutto:

Betriebskosten € 176,70

Reparaturfonds € 77,32

GESAMT € 254,02

Reparaturrücklage des Hauses weist ein **Guthaben von ca. 30.000 €** auf, es sind keine Sanierungen geplant.

Der Heizwärmebedarf beträgt **89 kWh/m².a**, Energiewert C.

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

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap