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



Objektnummer: 455

Eine Immobilie von AES Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1890
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	176,70 €
Sonstige Kosten:	77,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.BW. Chinara Tuganbayeva

AES Consulting GmbH
Taubstummengasse 13/5a
1040 Wien





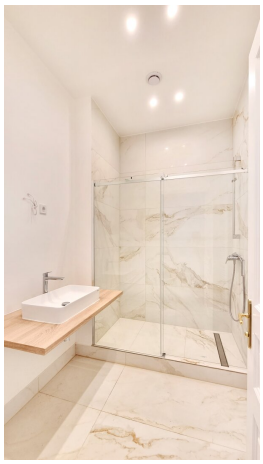




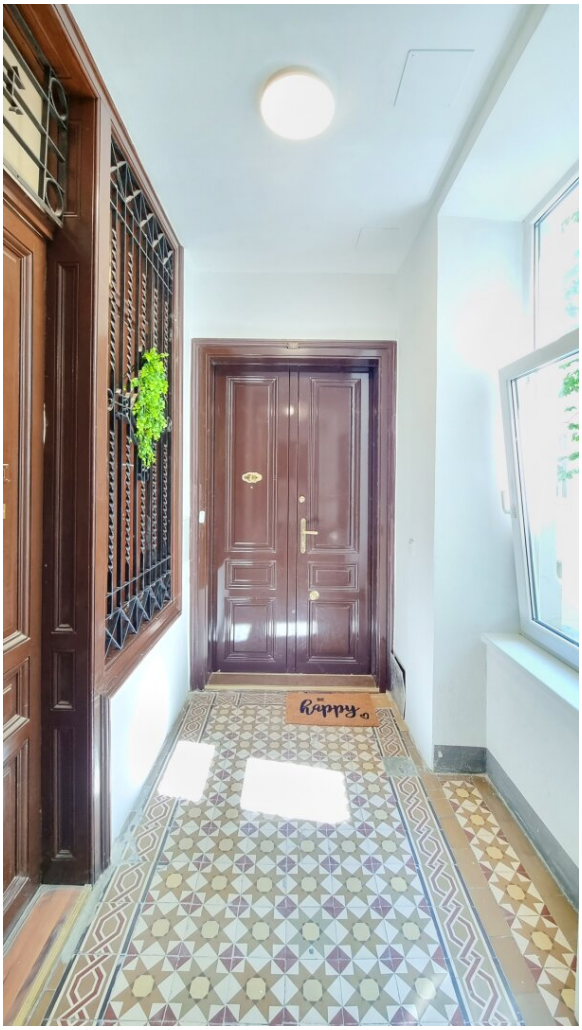


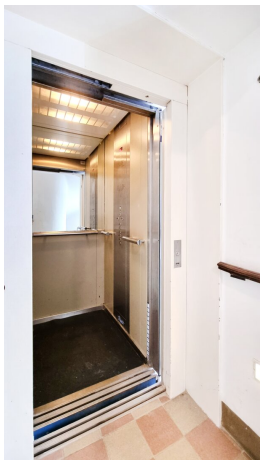




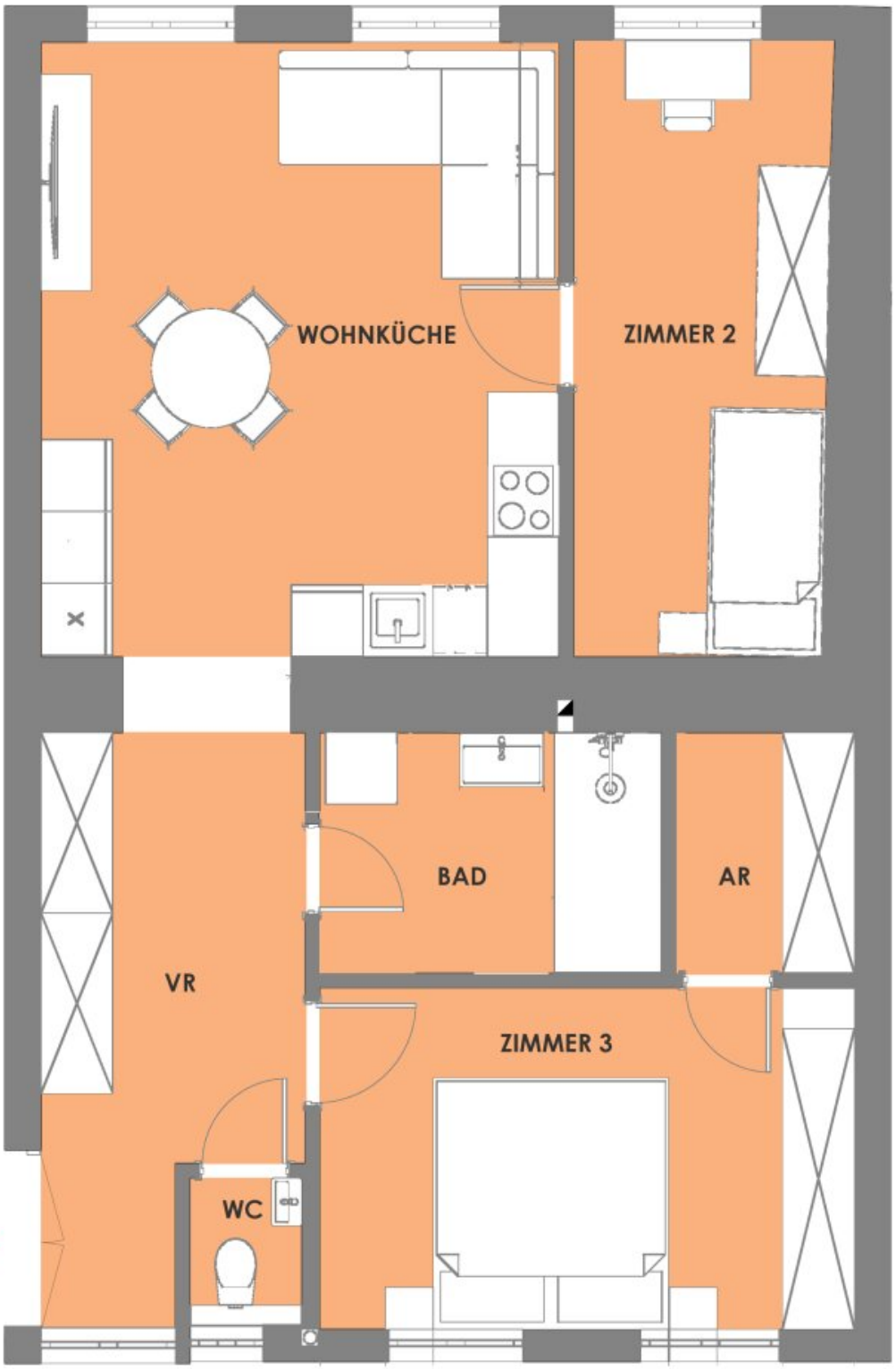





happy



NORD-WESTEN - RUHIGE GASSE



2.OG

SÜD-OSTEN - GARTENHOF

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