

Großzügige 4-Zimmer-Loftwohnung mit Galerieebene und bodentiefen Fensterfronten im 9. Bezirk



Objektnummer: 6460/374

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,83 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 55,72 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

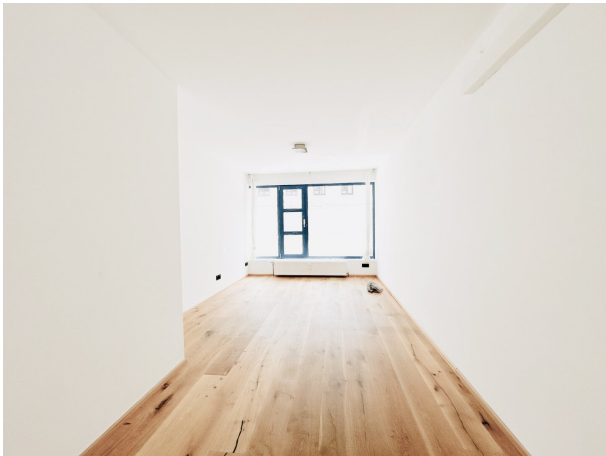


Agnieszka Deren

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

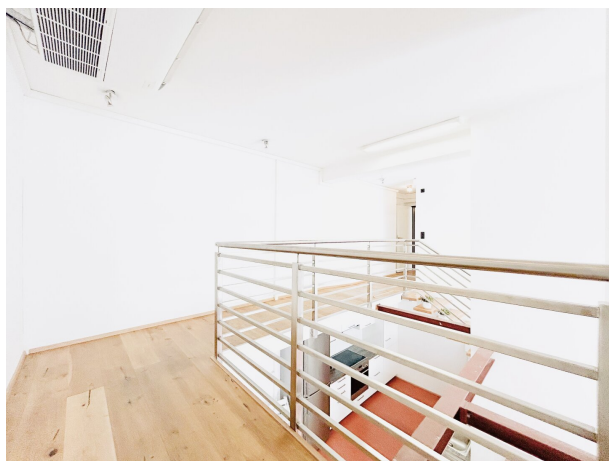
T +43 660 123 111 6

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Loftwohnung mit ca. 130 m² – zwei Ebenen, bodentiefe Fenster & zwei Zugänge

Zum Verkauf steht eine großzügige 4-Zimmer-Loftwohnung mit ca. 130 m² Wohnfläche in einer beliebten Wohnlage des 9. Wiener Gemeindebezirks, in der Nähe des Liechtensteinparks.

Die Wohnung überzeugt durch ihren besonderen Loftcharakter, eine großzügige Raumgestaltung und viel Tageslicht. Der Wohnbereich befindet sich auf der unteren Ebene und verfügt über eine integrierte Einbauküche sowie große, bodentiefe Fensterfronten, die für eine helle und offene Wohnatmosphäre sorgen.

Über eine Treppe gelangt man auf die obere Ebene, auf der sich drei weitere Zimmer sowie zwei Badezimmer befinden. Ein Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet, das zweite verfügt über Dusche, Badewanne und WC. Zusätzlich stehen ein praktischer Abstellraum sowie ein großzügiges Kellerabteil zur Verfügung.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung sind die zwei separaten Zugänge, die einen direkten Zutritt sowohl über das Erdgeschoss als auch über das 1. Obergeschoss ermöglichen. Dadurch bietet sich eine flexible Nutzung der beiden Ebenen an.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine vorhandene Klimaanlage. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, zwei Ebenen, bodentiefen Fensterfronten und der besonderen Raumaufteilung verleiht der Wohnung ihren individuellen Loftcharakter.

Die Lage rund um den Liechtensteinpark bietet eine angenehme Wohnumgebung sowie eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln in der näheren Umgebung.

AUSSTATTUNG UND BESONDERHEITEN

- Großzügige 4-Zimmer-Loftwohnung mit ca. 130 m² Wohnfläche
- Klimaanlage
- Großzügiger Wohnbereich mit Einbauküche
- Zwei Ebenen mit besonderem Loftcharakter

- Große, bodentiefe Fensterfronten für viel Tageslicht
- Drei weitere Zimmer auf der oberen Ebene
- Zwei Badezimmer – eines mit Dusche und WC, eines mit Dusche, Badewanne und WC
- Praktischer Abstellraum
- Großzügiges Kellerabteil
- Zugang zur Wohnung auf beiden Ebenen möglich
- Sofort bezugsbereit

RAUMAUFTEILUNG

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Vorraum. Von dort aus eröffnet sich der großzügige Wohnbereich mit integrierter Einbauküche sowie ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich.

Über eine Treppe gelangt man auf die obere Ebene der Wohnung. Dort befinden sich drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können.

Auf dieser Ebene befinden sich zudem zwei Badezimmer. Eines ist mit Dusche und WC ausgestattet, das zweite verfügt über Dusche, Badewanne und WC. Zusätzlich bietet die Wohnung einen praktischen Abstellraum sowie einen weiteren Vorraum.

LAGE

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten und zentralen Wohnlage im 9. Wiener Gemeindebezirk – Alsergrund. Der Bezirk zeichnet sich durch seine zentrale Lage sowie eine hervorragende Infrastruktur aus und zählt zu den gefragten Wohngegenden Wiens.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und Restaurants, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Auch die Wiener

Innenstadt ist schnell erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie nahegelegene U-Bahn-Stationen gewährleisten eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt und in weitere Bezirke.

Der Alsergrund bietet eine angenehme Wohnatmosphäre sowie zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Gastronomie und Erholung.

KONDITIONEN

Kaufpreis: € 699.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragsserrichtung + Barauslagen + Notar

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Agnieszka Deren unter [+43 660 123 1116](tel:+436601231116) oder unter ad@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap