

***RARITÄT* HOCHWERTIGER+MODERNER
3-ZIMMER-TRAUM IN ABSOLUTER BESTLAGE**



Objektnummer: 2462

Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Paul Zödi

ZÖDI Immobilien GmbH
Schopenhauerstraße 26 / 1
1180 Wien

T +43 1 955 04 70
H +43 676 751 89 71

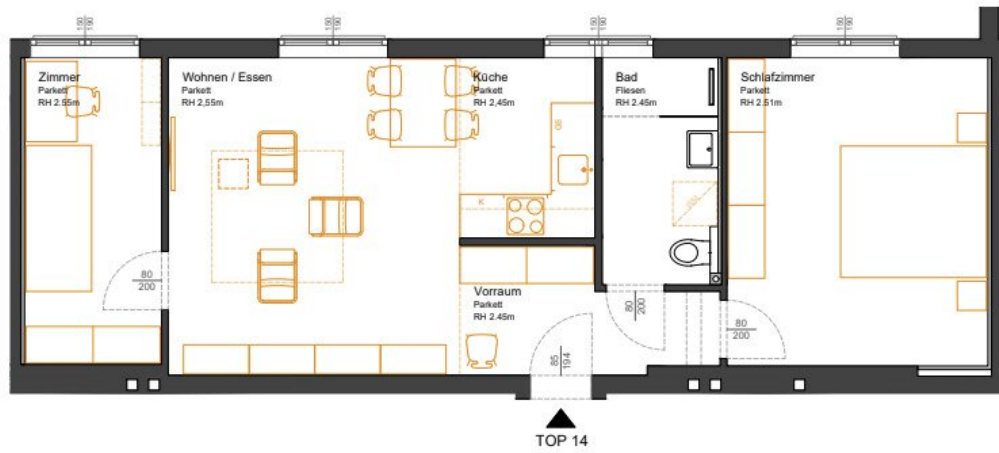












Objektbeschreibung

***ABSOLUTE RARITÄT* - EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN**

Perfekt für die kleine Familie und/oder junge Pärchen!!!

!!! MITTEN IM 8. !!! HOCHWERTIGER UND MODERNER WOHNTRAUM in absoluter BESTLAGE.

Diese **helle, im 2. Liftstock-gelegene Wohnung** befindet sich **in bester Lage des 8. Wiener Gemeindebezirks** und präsentiert sich in komplett hochwertig sanierten Zustand.

Ihr neues Zuhause ist **rund 57 m² groß**, punktet durch einen **smarten Grundriss**, wirkt durch **die geniale Aufteilung weit größer** und eignet sich ideal für **die kleine Familie und/oder junge Pärchen**

"Investieren Sie JETZT in diese spezielle Mikrolage mit Wertsteigerungspotential - bei Vermietung JETZT SCHNELL SEIN!!!

HARD FACTS:

- Neue Fenster 3-fach verglast
- BESTLAGE - Mitten im Zentrum von Wien
- Kein Altbau - kein Richtwertzins (Vorteile bei etwaiger Vermietung)
- 3 Zimmer: Ideal geschnitten für Paare, Familien oder Home Office
- "Fast Bodenlange" Fenster in allen Räumen (helle Räume)
- Badezimmer mit hochwertiger DURAVIT-Ausstattung und Fenster (Luxus pur +

WM-Anschluss)

- Teilweise Fußbodenheizung und energieeffiziente AEROFLOW-Radiatoren (Angaben vom Hersteller: Mit Aeroflow Elektroheizungen investieren Sie in eine fortschrittliche Technologie, die nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch durch ihre effiziente und gleichmäßige Heizleistung überzeugt) - keine jährliche Thermenwartung
- Moderate Betriebskosten trotz Lift (BK inkl. Steuer und Rücklagen: aktuell lt. Vorschreibung nur 258,42€)
- Kellerabteil

"JETZT SCHNELL SEIN" - Sichern Sie sich Ihre TOP-Wohnung mit WERTSTEIGERUNGSPOTENTIAL. ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!!!

Ihre **Vorteile** auf einen Blick:

- **KEIN RICHTWERTZINS (NEUBAU)**
- **LAGE LAGE LAGE (Perfekte Wertanlage in unschlagbarer Mikrolage)**
- **HOCHWERTIG und MODERN SANIERT - Ideale für Pärchen und kleine Familien - EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN**

"Die PERFEKTE STADTWOHNUNG MIT VIEL POTENTIAL - Eine SYMBIOSE aus TOP-WOHNUNG in TOP-LAGE!"

Zusatzinfos:

1) Die Wohnung wurde teilweise zur Veranschaulichung real möbliert.

2) 399.000€ versteht sich als Mindestrichtpreis

3) Vertragserrichter: Mag. Daniel Richter

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap