

**+++ ERSTBEZUG DIREKT AM PARK - ABSOLUTE
RUHELAGE - HELLER ALTBAU HOCHWERTIG SANIERT
+++**



Objektnummer: 456

Eine Immobilie von AES Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien, Währing
Baujahr:	1914
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	11,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 123,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	162,80 €
Sonstige Kosten:	69,83 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Chinara Tuganbayeva

AES Consulting GmbH
Taubstummengasse 13 / 5a
1040 Wien

T +43 1 205 83 99
H +43 676 678 11 75

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



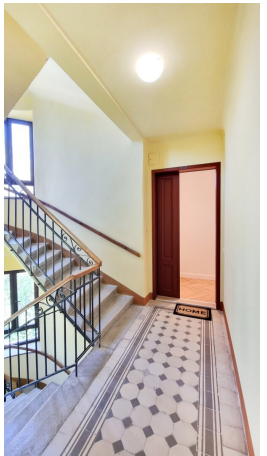
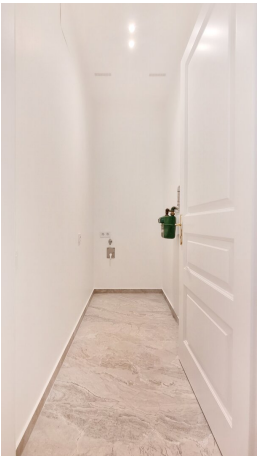








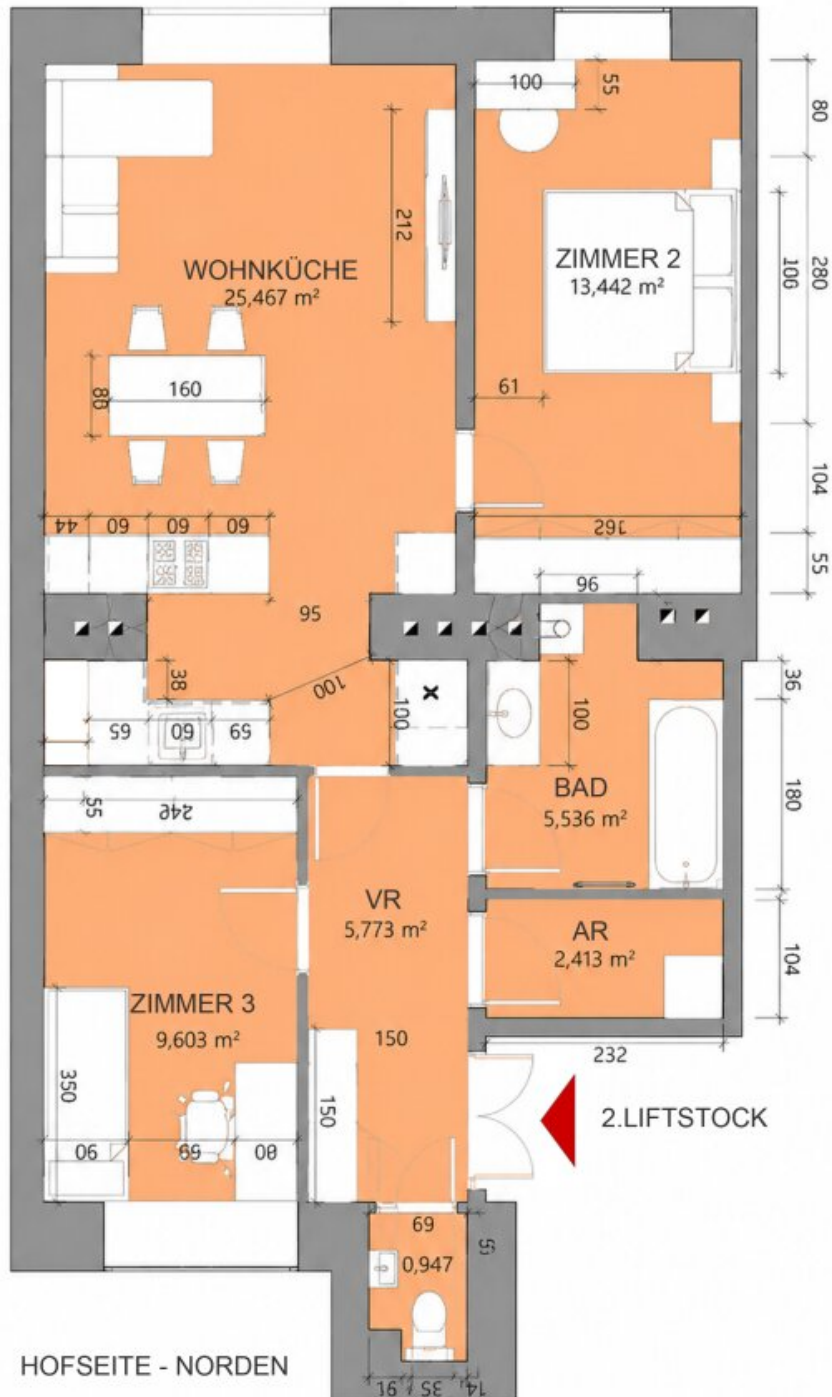


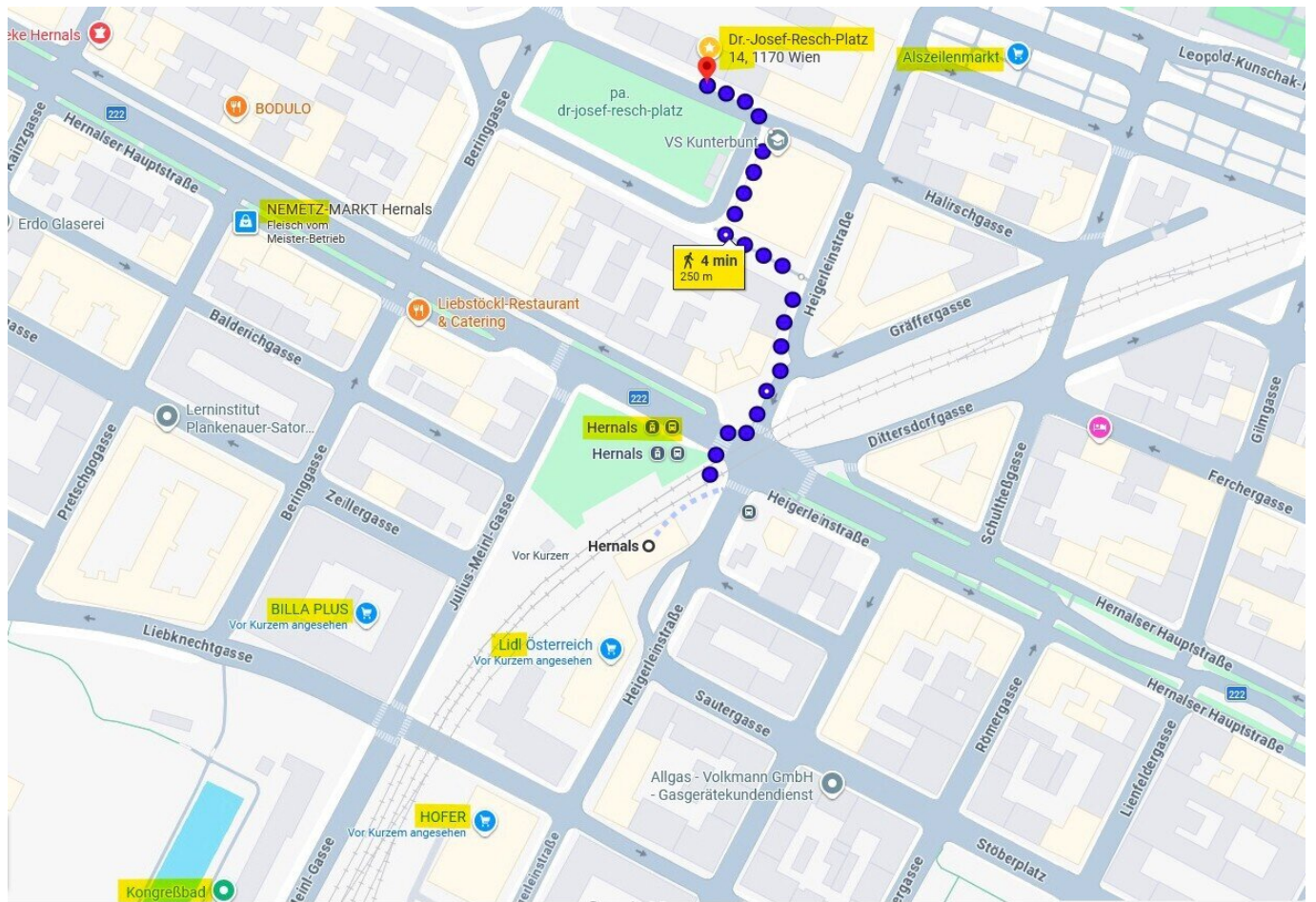




DOKTOR JOSEF RESCH PARK

PARKSEITE - SÜDEN





Objektbeschreibung

- + Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- + südseitiger Wohnbereich mit Parkblick
- + absolute Ruhelage trotz sehr guter Infrastruktur
- + Designerküche mit Markengeräten - nach Wunsch auch in weiß möglich
- + Fischgrätparkett aus Eiche
- + Flügeltüren im Alt-Wien-Stil
- + 2.OG mit Lift direkt am Park
- + viel Tageslicht und absolute Ruhelage
- + gepflegtes Haus mit gegliederter Fassade
- + durchgesteckte Wohnung mit Süd-Nord Ausrichtung
- + neue dreifach verglaste Isolierfenster
- + Außenrollos zur Beschattung an der Südfassade
- + neue Sicherheitstür in gegliederter Ausführung
- + neue erstklassige Gastherme von Vaillant
- + neues Design-Badezimmer und separate Toilette

3 Zimmer, Wohnnutzfläche ca. 64 m² + 2 Kellerabteile ca. 12 m²

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

Garagenplätze in der Umgebung nach Verfügbarkeit

Kaufpreis Wohnung: € 429.000,-

Kaufpreis Küche: € 20.000,-

GESAMTPREIS: € 449,000,-

Laufende monatliche Kosten brutto:

Betriebskosten € 162,80

Reparaturfonds € 69,83

GESAMT € 232,63

Die Reparaturrücklage des Hauses weist ein **Guthaben von ca. 20.000 €** auf, es sind keine größeren Sanierungen geplant.

Der Heizwärmebedarf beträgt **123 kWh/m².a**, Energiewert C.

Nutzen Sie die Vorteile einer hochwertig sanierten Wohnung mit ausgezeichnete Infrastruktur:

- + Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung
- + beste Infrastruktur bei der Hernalser Hauptstraße
- + absolut ruhiger Park und Innenhof
- + hochwertige Eichenholzböden in den Wohnräumen
- + Designer-Badezimmer und Toilette
- + hochwertige Flügeltüren

- + alles neu – Fenster, Elektrik, Heizung, Türen, Wände, Sanitär
- + einbruchshemmende Sicherheitstüre sowie moderne Vaillant-Therme
- + Dreifachverglasung bei modernen Isolierfenstern
- + unabhängige Gasetagenheizung
- + Sanitäranlagen von Villeroy & Boch und Hansgrohe
- + Glasfaser Magenta-Anschluss für ultraschnelles Internet

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap