

**Charmante -Wohnung im Erdgeschoß, 42m², 1150 Wien,
nur 169.000 €!**



Objektnummer: 2287

Eine Immobilie von 3fach Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Wohnfläche:	42,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 179,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,75
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	103,16 €
USt.:	10,32 €
Provisionsangabe:	

6.084,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Danka Müllner

3fach Immobilien OG
Steinbruchstraße 32
1160 Wien

T +43 1 982 15 95
H +43 699 116 103 46
F 01 419 03 15

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Objektbeschreibung

Sanierte Eigentumswohnung nahe Mariahilfer Straße

In begehrter, urbaner Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie diese vollständig sanierte und sofort beziehbare -Wohnung. Auf rund 42 m² verbindet sie eine durchdachte Raumaufteilung mit modernem Wohnkomfort und einer ausgesprochen verkehrsgünstigen Lage.

Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung präsentiert sich in einem top Zustand. Sämtliche Räume wurden umfassend saniert und geschmackvoll ausgestattet – hier können Sie ohne weitere Investitionen einziehen und sich vom ersten Tag an wohlfühlen.

Das Herzstück bildet der freundliche Wohnbereich mit einer modernen Einbauküche. Sämtliche erforderlichen Küchengeräte sind bereits vorhanden und fügen sich harmonisch in das gepflegte Gesamtbild ein. Das separat begehbare Schlafzimmer bietet angenehmen Rückzugsraum und macht die Wohnung sowohl für Singles als auch für Paare besonders interessant. Ein modern ausgestattetes Badezimmer mit WC vervollständigt das attraktive Raumangebot.

Ein Teil der Wohnung ist zur Straße hin ausgerichtet. Dank der Lage im Erdgeschoss sind die Räume ohne lange Wege erreichbar.

Die Vorzüge auf einen Blick

- ca. 42 m² Wohnfläche
- gut nutzbare Zimmer
- separates Schlafzimmer
- vollständig und hochwertig saniert
- moderner, sofort beziehbarer Zustand
- Einbauküche samt sämtlichen Geräten

- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Erdgeschosslage
- attraktiver Kaufpreis
- ideal als eigene Stadtwohnung oder Anlageobjekt

Urban wohnen und hervorragend angebunden sein

Die Denglergasse liegt nur wenige Schritte von der Äußeren Mariahilfer Straße entfernt. Hier finden Sie nahezu alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Supermärkte, Bäckereien, Geschäfte, Gastronomiebetriebe, Apotheken, Ärzte und zahlreiche weitere Dienstleister befinden sich im nahen Umfeld.

Mit den Straßenbahnlinien 52 und 60 gelangen Sie rasch zum Westbahnhof. Dort stehen Ihnen mit den U-Bahn-Linien U3 und U6 sowie zahlreichen weiteren Straßenbahn-, Bus- und Bahnverbindungen ausgezeichnete Anschlüsse in sämtliche

• Allgemeines

Aufgrund des Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Preisinformationen

Vorschreibung p.M. € BK 113,48

- € RL 55,88
- MM Kosten € 169,36

KP: € 169 000,-

Provision: 3 %+ 20% Ust

-

- **Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:** Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die **ab 1.12.2012** geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung vorgelegt.

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 169,6 kWh/m²a, welcher der Klasse E entspricht.

Der Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE beträgt 3,65 (entspricht der Klasse F).

Gerne senden wir Ihnen die genaue Adresse per Mail zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEM NAMEN, ANSCHRIFT UND TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN. Wir danken für Ihr Verständnis - Ihre Daten werden streng vertraulich behandelt und nicht für Werbezwecke verwendet oder an Dritte weitergegeben.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Herr Ing. Mag.((FH) Friedrich Müllner unter der Telefonnummer **0664 118 1965** oder per E-Mail unter muellner@3fach.at oder Danka Müllner 0699 116 10 346 oder per E-Mail d.muellner@3fach.at zu Ihrer Verfügung.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht, die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap