

**Elegant sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung - 180m zur U4 -
in ruhiger Lage**



Objektnummer: 8674

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1894
Wohnfläche:	86,43 m ²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	307,02 €
USt.:	30,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

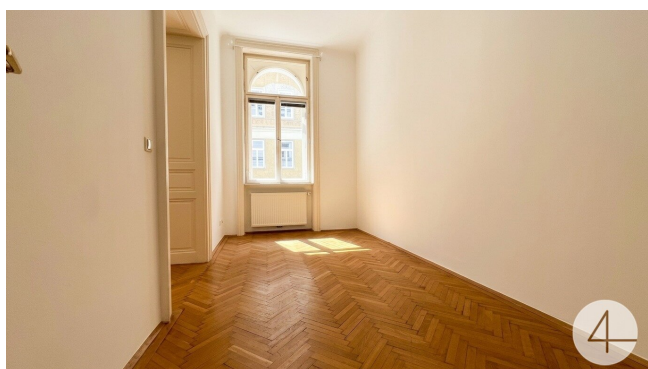


Michael Hellebrand

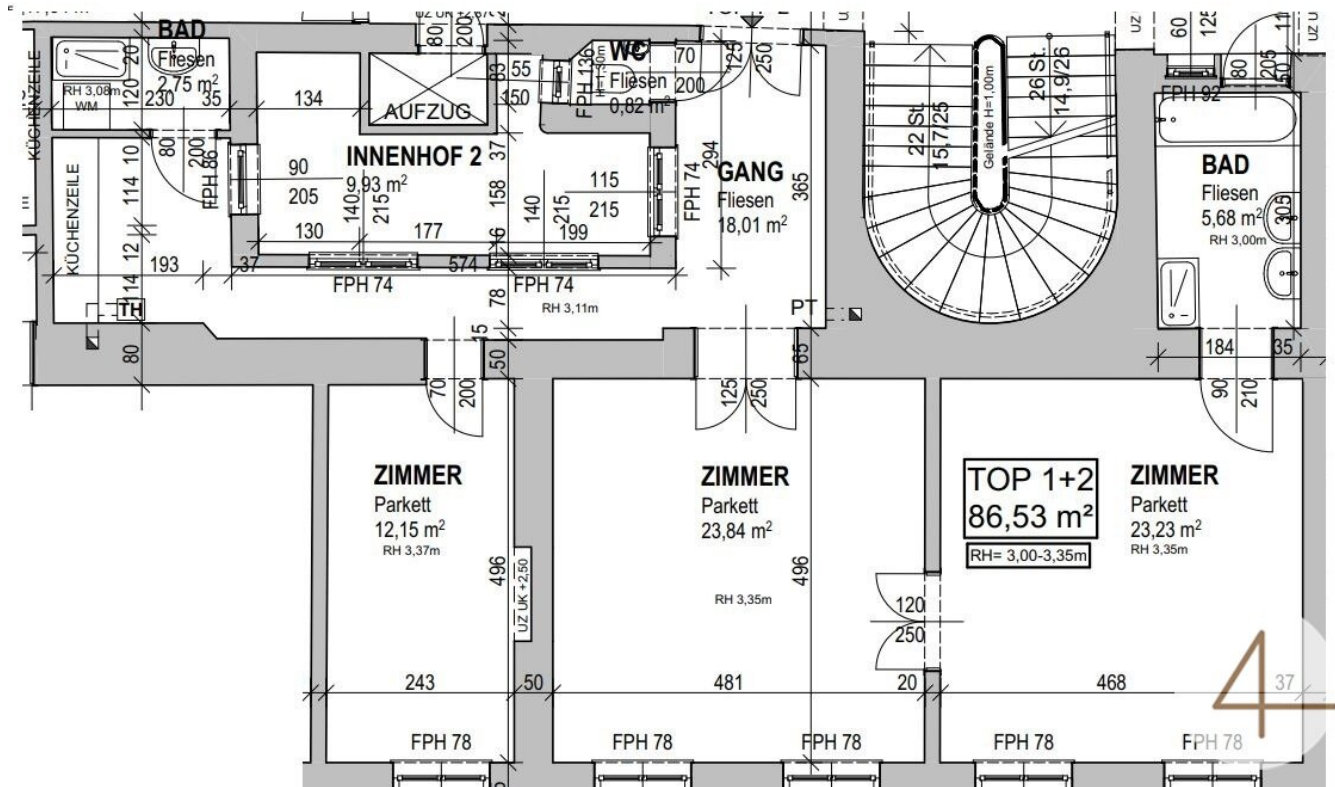
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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







Objektbeschreibung

Diese ansprechende 3-Zimmer-Altbauwohnung mit rund 86,43 m² Wohnfläche befindet sich in einem Zinshaus aus dem Jahr 1894 im 9. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung liegt im Hochparterre bzw. 1.Stock und ist zur ruhigen Gasse hin orientiert.

Die Wohnung präsentiert sich in saniertem Zustand und verbindet den Charme des Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Charakteristische Elemente wie Fischgrätparkett, Flügeltüren und die für die Bauzeit typischen Raumhöhen verleihen den Räumen ihr besonderes Flair. Die Raumaufteilung umfasst drei Zimmer, eine Küche, ein modernisiertes Badezimmer, ein separates WC sowie einen großzügigen Vorraum.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 86,43 m²
- Zimmer: 3
- Nutzungsart: Wohnen
- Eigentumsform: Wohnungseigentum
- Baujahr: 1894
- Zustand: saniert

Lage

Im Alsergrund überzeugt durch die Nähe zum Donaukanal, zum Augarten und zum Lichtentaler Park sowie durch die sehr gute öffentliche Anbindung (U4 Roßauer Lände/Friedensbrücke, Franz-Josefs-Bahnhof, mehrere Straßenbahn- und Buslinien). Nahversorger, Gastronomie und Bildungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Preisinformationen

- Kaufpreis: € 599.000,00

- Betriebskosten: € 307,02
- Reparaturrücklage: € 263,47
- Umsatzsteuer: € 30,70
- Monatliche Gesamtbelastung: € 601,19

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.