NEUWERTIG, ZENTRAL & RUHIG - MODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT SÜDBALKON NÄHE NESTROYPLATZ

Objektnummer: 7320/587

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1887
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,42 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 110,52 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	196,06 €
USt.:	22,99 €

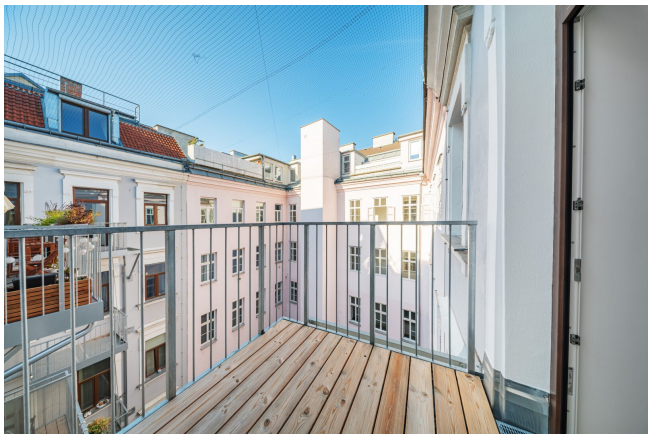
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

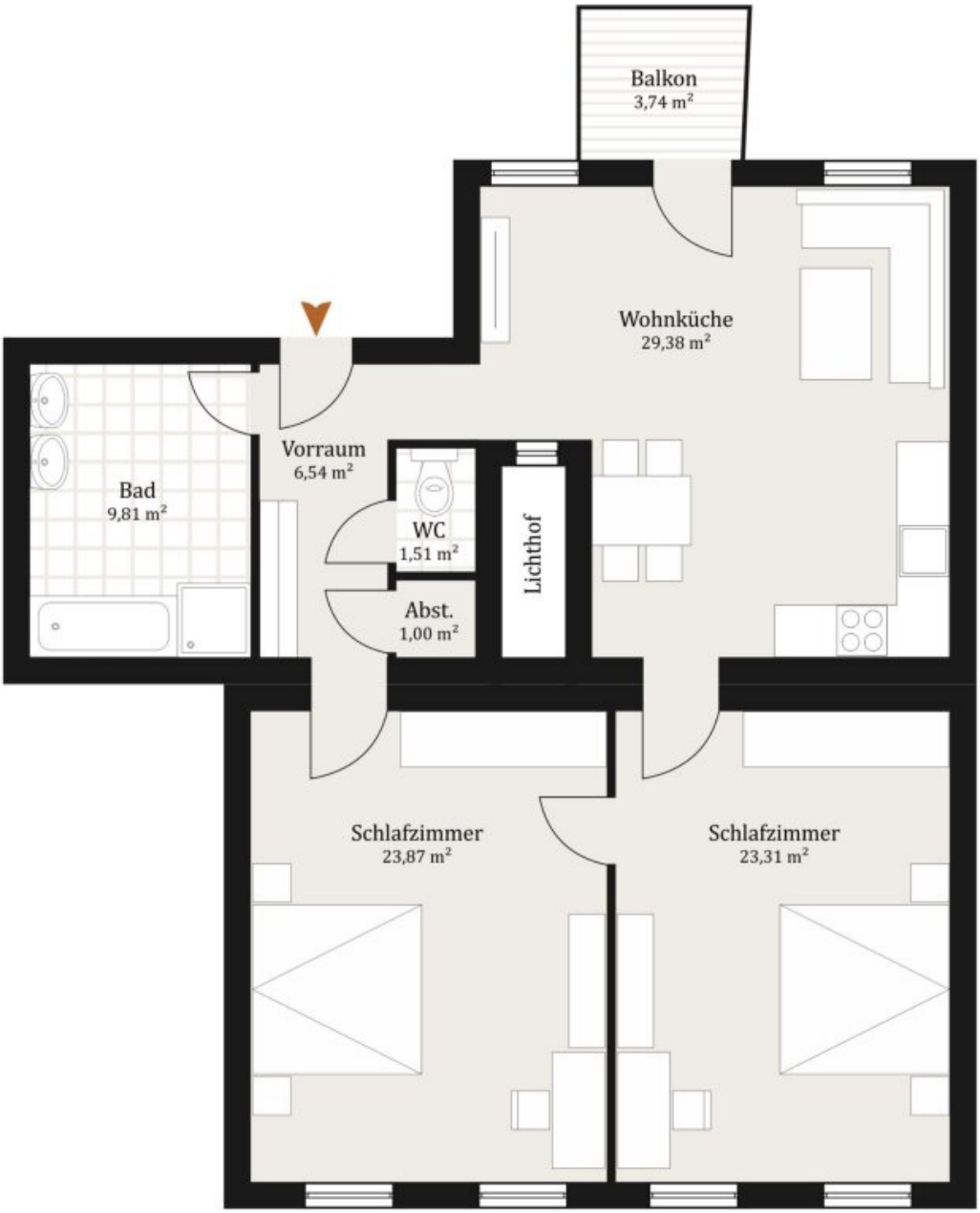
Ihr Ansprechpartner

Boris Bueer

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3



21


Balkon
3,74 m²
Wohnküche
29,38 m²
Vorraum
6,54 m²
Bad
9,81 m²
WC
1,51 m²
Lichthof
Abst.
1,00 m²
Schlafzimmer
23,87 m²
Schlafzimmer
23,31 m²

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und modern ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren neuwertigen Zustand, einen durchdachten Grundriss und eine hervorragende Lage in Wien.

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock und verfügt über ca. 96 m² Wohnfläche. Das Herzstück der Wohnung bildet die **hofseitig** und **südseitig** ausgerichtete Wohn- und Essküche, die eine angenehme, ruhige Atmosphäre bietet. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Freiraum und eine schöne Möglichkeit zum Entspannen im Freien bietet.

Das moderne Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über ein Doppelhandwaschbecken, eine Dusche sowie eine Badewanne. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil.

Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 96

Balkon: ca. 4 m²

Zimmer: 3

WC: 1

Bad: 1

Lift: ja

Abstellraum: ja

Beschreibung & Ausstattung:

- 3 gut geschnittene Zimmer für Wohnen, Schlafen, Arbeiten oder Gäste, je nach Ihren Bedürfnissen
- Modernes Badezimmer mit Doppelhandwaschbecken, Dusche und Badewanne
- hofseitiger Balkon

- Separates WC für zusätzlichen Komfort
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Kellerabteil für Fahrräder, Saisonales und alles, was sonst keinen Platz findet
- Parkettböden
- Fliesen in den Nassräumen
- Gegensprechanlage
- Fenster mit Mehrfachverglasung
- Fußbodenheizung

Lage:

Die U-Bahn-Station Nestroyplatz (U1) ist nur wenige Gehminuten entfernt. Damit erreichen Sie die Wiener Innenstadt in kürzester Zeit: zur Arbeit, zum Einkaufen, zu Kultur und Gastronomie. Auch der Prater, die Donau und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Cafés in der Umgebung liegen nah. Wer hier wohnt, braucht kein Auto und hat die Stadt trotzdem zu Füßen.

Auch der Bahnhof Praterstern liegt ganz in der Nähe. Als wichtiger Verkehrsknotenpunkt bietet er Anbindung an U1, U2, S-Bahn und Regionalzüge. Das macht die Wohnung ideal für Pendler, Berufstätige und alle, die viel unterwegs sind: Ob Arbeitsweg ins Umland, Wochenendausflug oder Besuch bei Freunden und Familie, Sie sind schnell am Ziel.

Kosten:

KP : EUR 749.000 ,--

Monatliche Vorschreibung gesamt: EUR 354,68 inkl. 10% USt.

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Büer unter 069919473730 oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap