

Erstbezug nach Generalsanierung | nahe U4 Unter St. Veit



Objektnummer: 28409

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zehetnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	298.000,00 €
Provisionsangabe:	

10.728,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

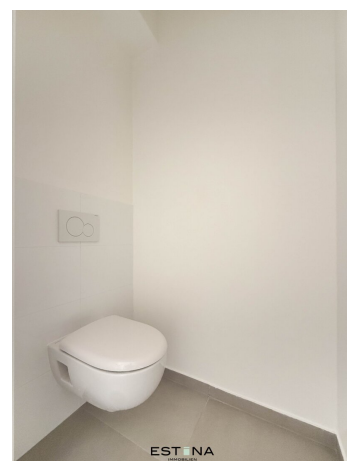


Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

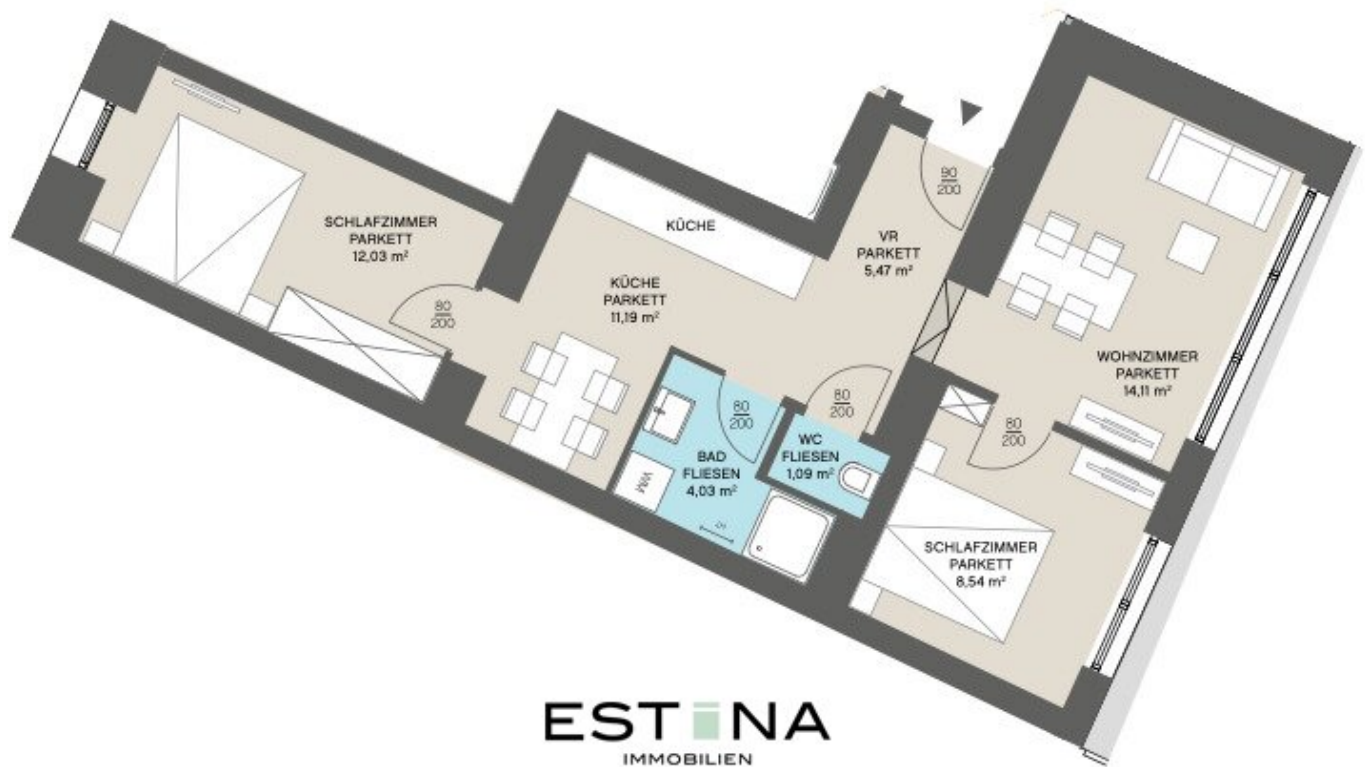
H +43 676 331 85 44



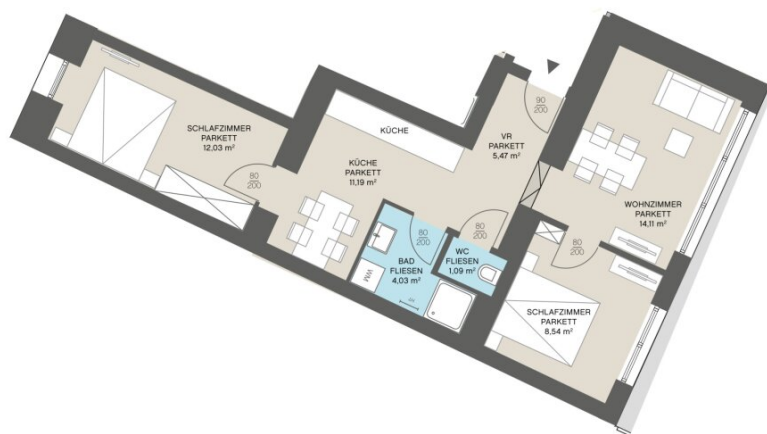








ESTINA
IMMOBILIEN

**TOP 5****1. OG
Wohn-NFL****3 ZIMMER
56,46 m²**

WOHNZIMMER	14,11 m²
KÜCHE	11,19 m²
VORRAUM	5,47 m²
SCHLAFZIMMER 1	8,54 m²
SCHLAFZIMMER 2	12,03 m²
BAD	4,03 m²
WC	1,09 m²



M 1100 bei Ausdruck DIN A4 | Vorabzug Verkaufsplan | 12.2.2024

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Diese charmante **Altbauwohnung** verbindet den besonderen Charme klassischer Architektur mit modernem Wohnkomfort. Die **gut durchdachte Raumaufteilung** mit einer separaten Küche samt gemütlicher Essnische, einem einladenden Wohnzimmer und getrennten Schlafzimmern sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Als **Erstbezug nach umfassender Generalsanierung** präsentiert sich die Wohnung in einem hervorragenden Zustand und vereint stilvolles Altbauflair mit zeitgemäßer Ausstattung.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- separate Küche mit Essbereich (Anschlüsse vorhanden)
- 2 zentral begehbare Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WM-Anschluss
- Toilette

Lage und Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe liegen **Erholungsgebiete** wie der **Lainzer Tiergarten** und **Schloss Schönbrunn** mit ihren ausgedehnten Gärten. Darüber hinaus bietet das Hütteldorfer Bad ganzjährig Bademöglichkeiten.

Das charmante Grätzl besticht durch seine Nähe zur **Natur** und sein **historisches Vorstadtflair**. Verschiedene Nahversorger, Drogerien und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Einkaufszentrum **Auhof Center mit Ärztezentrum** und Kino ist nur wenige Autominuten entfernt. **Kindergärten und eine Volksschule** befinden sich ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung.

Eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die **U-Bahn-Linie U4**, Station Unter Stankt Veit, und die **Straßenbahnlinie 49 und 52, Haltestelle Linzer Straße/Zehetnergasse**, sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Kosten:

Kaufpreis: € 298.000,-

Provision: € 10.728,- inkl. 20% USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.