RUHIG WOHNEN IN 1100 | Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Klimaanlage +++ RE/MAX Trend +++



Objektnummer: 3479/2671

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	340.000,00 €
Betriebskosten:	224,10 €
USt.:	22,41 €

Provisionsangabe:

12.240,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Erwin Meerwald

REMAX Trend
Rochusplatz 1
1030 Wien

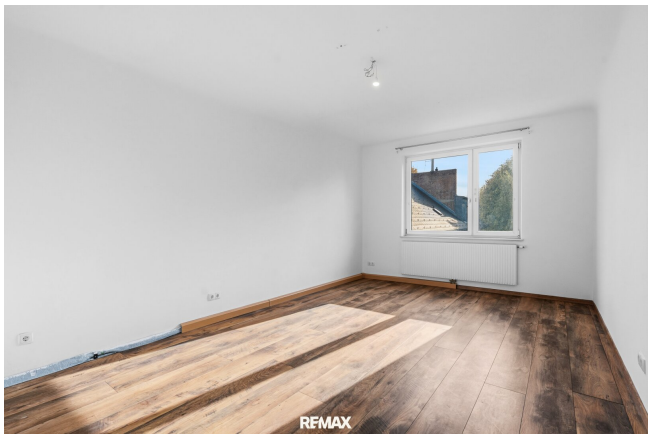






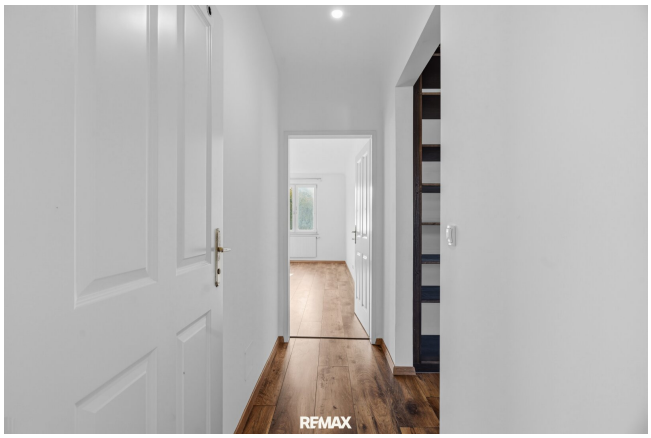

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

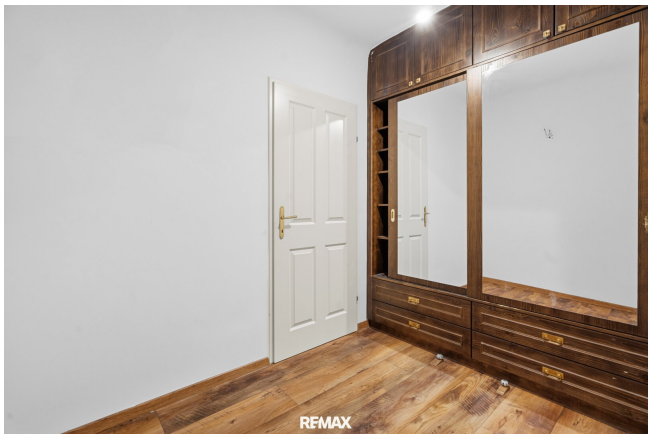

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

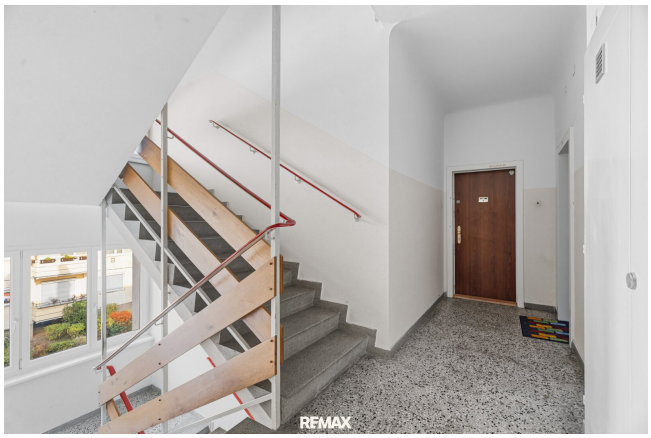

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Diese großzügige **3-Zimmer-Wohnung mit rund 84 m² Wohnfläche und Balkon** verbindet ein angenehmes Raumangebot mit ruhiger Wohnlage und guter Erreichbarkeit.

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** und überzeugt insbesondere durch ihren großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, zwei weitere gut nutzbare Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer.

Ein besonderes Augenmerk wurde bei der umfassenden Modernisierung im Jahr 2013 auf Wohnkomfort und Ausstattung gelegt. Herzstück ist die **hochwertige DAN-Küche mit Naturstein-Arbeitsplatte und zahlreichen Miele-Geräten**. Maßgefertigte Tischlereinbauten und eine Klimaanlage ergänzen die Ausstattung.

Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar**.

DIE HIGHLIGHTS

• ca. **82 m² Wohnfläche**

• **3 Zimmer**

• **Balkon**

• großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche

• hochwertige **DAN-Küche mit Natursteinplatte**

• zahlreiche **Miele-Einbaugeräte**

• **Klimaanlage** mit Außengerät

• großzügiges Badezimmer mit Eckbadewanne

• zwei Waschbecken im Badezimmer

• separates WC mit Handwaschbecken

• maßgefertigte Vollholzmöbel vom Tischler

• Kellerabteil

• ruhige Wohnlage

RAUMAUFTEILUNG

Der Grundriss bietet auf rund 84 m² ein großzügiges und zugleich gut nutzbares Raumangebot.

Der offene Wohn-/Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Durch die Verbindung von Küche und Wohnzimmer entstand ein großzügiger gemeinsamer Lebensbereich.

Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel als **Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice** nutzen. Damit eignet sich die Wohnung besonders für Paare, kleine Familien oder Personen mit zusätzlichem Platzbedarf.

Die genaue Raumaufteilung und die Raumgrößen sind dem beigefügten Grundriss zu entnehmen.

AUSSTATTUNG & MODERNISIERUNG

Die Wohnung wurde **2013 umfassend modernisiert und neu gestaltet**.

Im Zuge dessen wurden unter anderem:

• die elektrischen Leitungen inklusive Sicherungskasten und FI erneuert

• Küche und Wohnzimmer zu einem offenen Wohnbereich verbunden

• das Badezimmer vergrößert und neu gestaltet

• Bodenbeläge erneuert

• eine hochwertige DAN-Küche eingebaut

• maßgefertigte Vollholzmöbel angefertigt

• eine Klimaanlage mit Außengerät installiert.

Die Küche verfügt unter anderem über eine Naturstein-Arbeitsplatte, Induktionskochfeld, Backofen, Dampfgarer, Wärmelade, Mikrowelle, erhöhten Geschirrspüler sowie einen Side-by-Side-Kühlschrank mit Eiswürfelbereiter und Wasseranschluss. Einzelne Fenster bedürfen einer Reparatur bzw. Nachjustierung. Eine Balkon- sowie thermische Wohnhaussanierung ist von der Wohnungseigentümergemeinschaft bereits beschlossen.

BALKON & HAUS

Zur Wohnung gehört ein eigener Balkon, der zusätzlichen privaten Freiraum bietet.

Am Gebäude wurden bzw. werden weitere Maßnahmen durchgeführt. Das Dach wurde bereits erneuert. Darüber hinaus sind Arbeiten am Balkon sowie eine thermische Sanierung des Gebäudes vorgesehen.

Die hierzu vorhandenen Unterlagen, Informationen zur Reparaturrücklage sowie Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft werden Kaufinteressenten transparent zur Verfügung gestellt.

LAGE – RUHIG WOHNEN UND TROTZDEM GUT ANGEBUNDEN

Die Hasenöhrlstraße liegt im südlichen Teil des 10. Wiener Gemeindebezirks in einer vergleichsweise ruhigen Wohnlage.

Die Kombination aus **städtischer Infrastruktur und nahegelegenen Grün- und Erholungsflächen** macht die Lage insbesondere für Menschen interessant, die nicht mitten im dicht bebauten innerstädtischen Bereich wohnen möchten.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Umfeld. Die öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht die Weiterfahrt Richtung U1 und Wiener Innenstadt.

Gleichzeitig sind Grün- und Erholungsbereiche rasch erreichbar.

Finanzierung:

Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren ersparen? Wir haben Finanzierungspartner, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten. Zum Kreditvergleich hier klicken!

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. Email Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben.

(§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap