

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Sabine Kolb

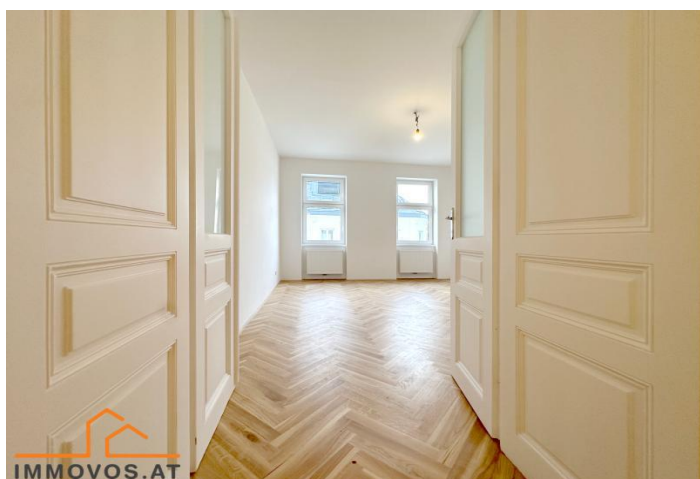
📞 +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 09. 05. 2024

SANIERTER ERSTBEZUG



ÜBERBLICK

Objekt ID: 45780
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 5.,Margareten
Ort: Wien 5.,Margareten
Lage: Einsiedlerplatz
Verkehrsanbindung: siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis: € 329.000,00
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 70,00 m²
Nutzfläche ca.: 70,00 m²
Gesamtfläche ca.: 70,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: sofort
Baujahr: 1892
Stockwerk: 4 OHNE Lift
Bäder: 1

saniertter ERSTBEZUG - STILVOLLE super helle ALTBAU-WOHNUNG am Einsiedlerplatz

Optimal platziert in bester Lage und inmitten lebenswerter Infrastruktur wartet diese ganz besondere im 4. Stock OHNE Lift gelegene 2-Zimmer-Eck-Wohnung auf neue glückliche Bewohner.

Aufgrund des Grundrisses eignet sich diese rd. 70 m² große Wohnung perfekt für Pärchen und Singles.

Aufteilung:

Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Eck-Schlafzimmer,
 Küche, Bad mit Dusche, Toilette extra

Raumhöhe 3 Meter

Ausstattung: ERSTBEZUG nach SANIERUNG

Eiche-Fischgrät-Parkettboden, Kunststoffisolierfenster, sämtliche Leitungen, Gasetagen-Heizung mit

Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Heizwärmebedarf:	125 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	3,29
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen
Boden:	Stein

AUSSTATTUNG:

Küche offen	✓
Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Flügeltüren	✓
Isolierfenster	✓

Radiatoren, Flügeltüren, Altwiener-Stiltüren, Kabelfernsehen, Internet, Sicherheitseingangstüre uvm.

Ausrichtung Nord/Osten mit freiem Blick auf den Einsiedlerplatz
aufgrund der Lage im 4. Stock ist die Wohnung super hell

Energieausweis: rd. HWB 125kWh/m²a, , fGee 3,29 kWh

Die Lage ist ausgezeichnet.

In der Umgebung finden Sie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und diverse Arztpraxen.

Auch befinden sich der Ernst-Lichtblau- und Leopold Rister-Park ganz in der Nähe.

Die Wohnung ist mit den Straßenbahnlinien 1, 6, 18, 62, der Badnerbahn, diversen Schnellbahnen und der Buslinie 12A sehr gut öffentlich angebunden.

Kaufpreis: 329.000, - Euro

derzeitige monatliche Kosten:

Betriebskosten rd. 195, -

Rücklage rd. 65, -

gesamt: rd. 260,- Euro

plus Gas und Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch

Habe ich Sie von dieser großartigen Wohnung überzeugt?

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?

Ich mache das sehr gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter

0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung!

