Helle sanierte Altbauwohnung | Lift | 4 Zimmer | sehr gute Lage | Top Grundriss |

Schlafzimmer

Objektnummer: 1609_42485

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 156,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Kaufpreis:	399.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

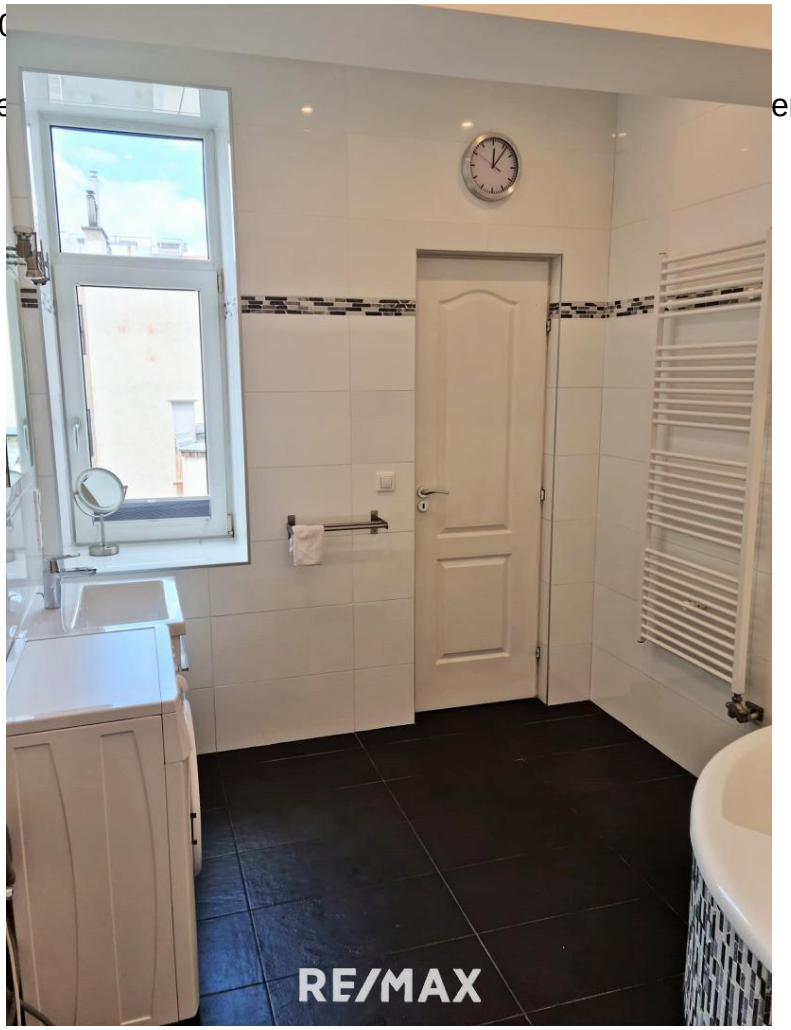
Mag. Georg Mayer

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

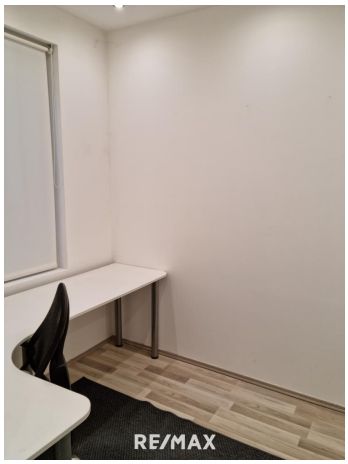
T +43/1/9971000 1000

H +43 660 122 58 00

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

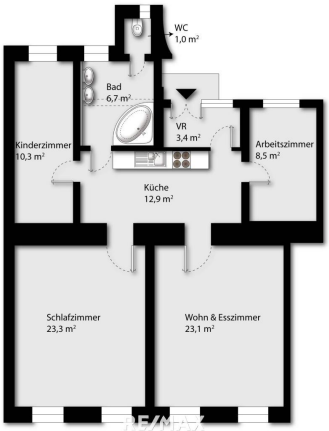
Aufzug im Brandfall nicht benutzen
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX
First

Georg MAYER - der Makler aus der Nachbarschaft
M +43 660 122 5800
g.mayer@remax-first.at
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9 | 1130 Wien



Objektbeschreibung

JETZT BEQUEM TERMIN ONLINE BUCHEN: https://www.remax.at/de/1609-4248

Sanierter Altbau mit Lift | sehr gute Lage | Top Grundriss

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - diese wunderschöne und sehr gut aufgeteilte Altbauwohnung mit Lift, liegt abseits vom Trubel der Linzer Straße, gleich um die Ecke in der ruhig gelegenen und wenig befahrenen Hernstorfer Straße - benannt nach dem damaligen Ortsrichter Leopold Hernstorfer!

Dieser klassische Wiener Altbau wurde im Jahr 2015 / 2016 kernsaniert, Wohnungen zusammen gelegt und durch einen Lift aufgewertet. Gegenständliche Wohnung wurde vom Eigentümer gekauft und durchgehend bewohnt und wird aus familiären Gründen abgegeben.

In den dritten Stock gelangt man bequem mit dem Lift - die Wohnung ist ausgestattet mit einer Hochsicherheitstüre beim Eingang und ein Vorzimmer, über das man in die zentral gelegene Küche gelangt. Von dort aus findet man links ein Zimmer, das aktuell als Arbeitszimmer genutzt wird, aber auch als Kinderzimmer oder Spielzimmer oder auch Garderobe genutzt werden kann. Auf der anderen Seite befindet sich ein geräumiges Badezimmer mit großer Eckbadewanne, Sprossenheizkörper sowie einen Waschmaschinen Anschluss - es ist neutral aber geschmackvoll verfließt und verfügt über ein Fenster in den ruhigen Innenhof.

Neben dem Badezimmer findet man ein ca. 11 m² großes Zimmer, welche aktuell als begehbare Garderobe genutzt wird, aber durch die ruhige Lage zum Hof hin auch als Kinderzimmer verwendet werden kann. Straßenseitig, aber dennoch hell und ruhig findet man 2 große Räume - das Master Schlafzimmer mit ca. 24 m² sowie das Wohn- & Esszimmer mit ebenfalls ca. 24 m². Das Schlafzimmer bietet Platz für eine begehbare Garderobe oder auch eine Schminkecke, sodass dann eines der beiden kleineren Zimmer eine andere Nutzung finden kann...

Hier die Fast Facts:

-) Vorzimmer mit ca. 3 m² und Hochsicherheitseingangstüre
-) zentrale ca. 13 m² große Küche mit Stehtisch für den Guten Morgen Kaffee
-) Badezimmer mit Eckwanne und Fenster in den Innenhof, ca. 6 m²
-) 2 kleinere Zimmer mit je ca. 11 m² und 9 m² für Home Office oder Schrankraum
-) großes helles Schlafzimmer, das man für 2 Kinderzimmer teilen könnte
-) einladendes Ess- / Wohnzimmer

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf

Profitieren auch Sie als Eigennutzer von der aktuellen Aktion - seit dem 1. Juli 2024 können Käufer:innen bis 500.000 Euro von Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren befreit werden. Die Befreiung gilt für Kaufverträge ab April 2024, wobei der Antrag für die Eintragung im Grundbuch zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 30. Juni 2026 gestellt werden muss - das sind in diesem Fall bis zu ca. 9.000 EUR!

*) Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!

Sehr gerne unterstütze ich Sie auch beim Thema Finanzierung und mache Ihren Wohntraum wahr!

Alle Angaben beruhen auf Informationen und übermittelten Unterlagen des Verkäufers. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

Die ruhige Lage, zwischen den belebten Hütteldorfer und Linzer Straße und die perfekte Infrastruktur zeichnen diese Wohnung aus; In Gehweite finden Sie die Straßenbahnlinien 49 und 52 (die sie zur U3 bzw. U6 bringen), sowie die Autobuslinie 47A; weiters unzählige Geschäfte des täglichen Gebrauchs, wie einen Europsar, Hofer, DM und viele viele mehr.