Charmante 3-Zimmer-Wohnung in erstklassiger Lage Nähe Naschmarkt

Wohnzimmer

Objektnummer: 2699_1620

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	ca. 1962
Wohnfläche:	86,61 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,00
Kaufpreis:	428.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Claudia Lang

RE/MAX Welcome in Baden
Pfarrgasse 2
2500 Baden

H +436502802800

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RE/MAX

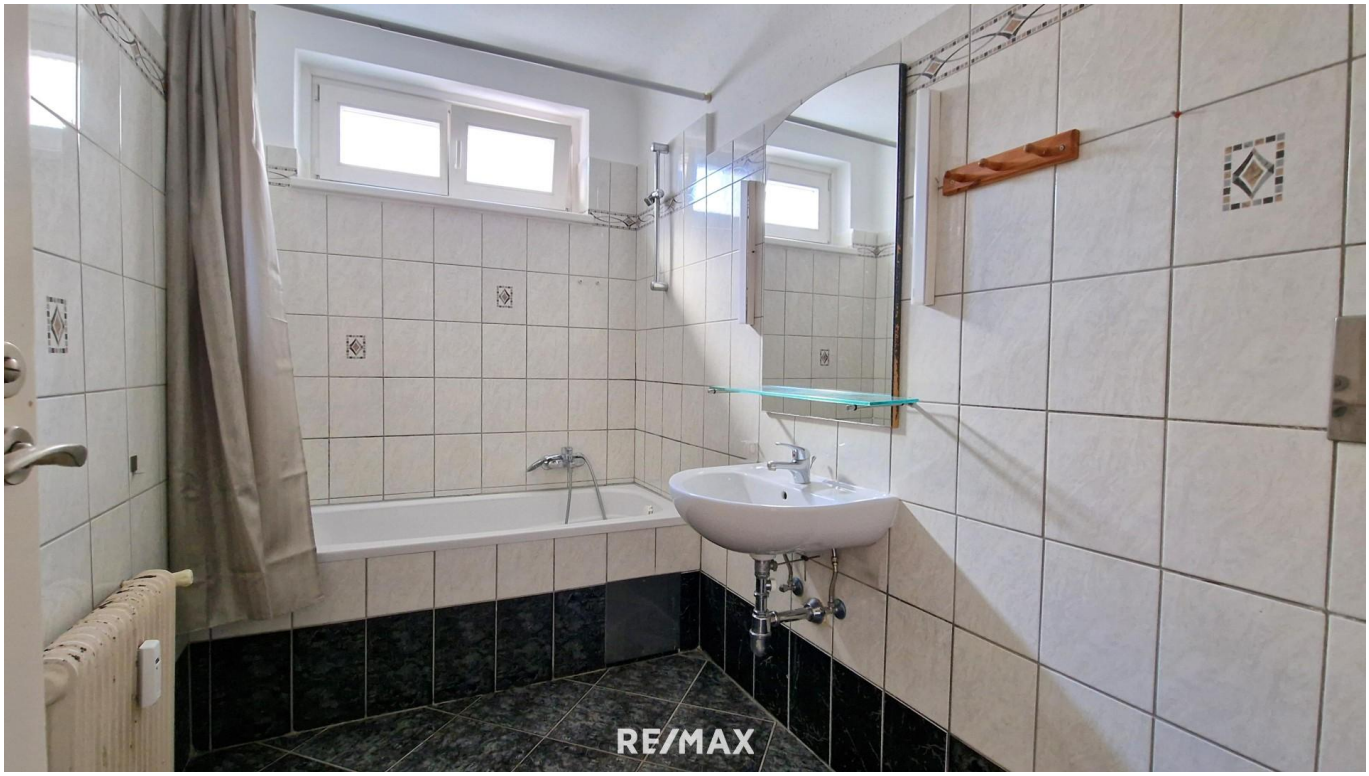
RE/MAX

´S KÜCHENGARTL
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

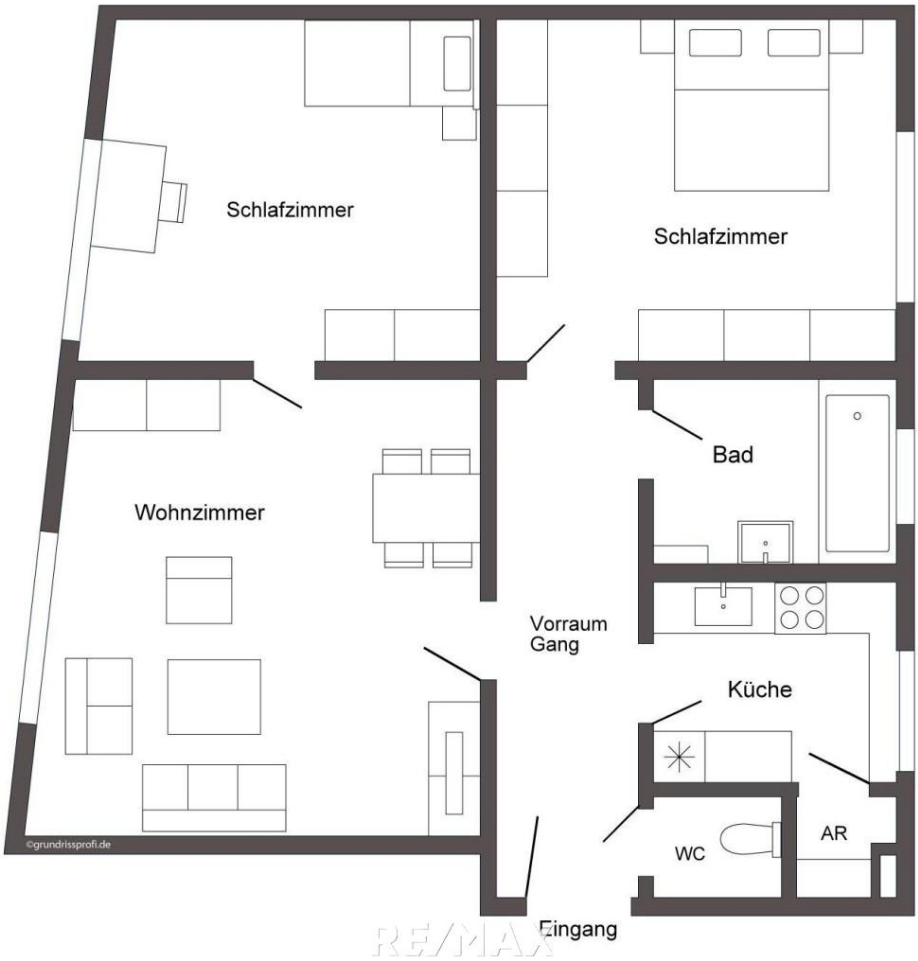
RE/MAX

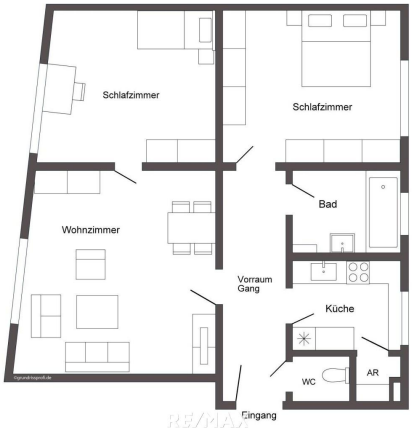
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


Schlafzimmer
Schlafzimmer
Bad
Wohnzimmer
Vorraum
Gang
Küche
WC
AR
©grundrissprofi.de
Eingang
RE/MAX


Schlafzimmer
Schlafzimmer
Bad
Wohnzimmer
Vorraum
Gang
Küche
WC
AR
Eingang
RE/MAX

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus in sehr verkehrsgünstiger Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Schritte vom beliebten Naschmarkt entfernt. Die Wohnung liegt im 2. Stock des Hauses, das mit einem Lift ausgestattet ist, und bietet auf ca. 86 m² einen hervorragenden Grundriss.

Die Wohnung besticht durch eine gut durchdachte Aufteilung:
• Wohnzimmer: Geräumig und lichtdurchflutet, bietet es ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft.
• Schlafzimmer 1: direkt neben dem Wohnzimmer, auch nutzbar als Büro oder Gästezimmer.
• Schlafzimmer 2: sehr ruhig hofseitig gelegen.
• Küche: Die separate Küche ist funktional, sie verfügt über einen Gasherd, einen Kühl-/Gefrierschrank und eine praktische Speisekammer/Abstellraum.
• Bad: Das Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss und bietet genügend Platz für Ihre persönliche Gestaltung.
• WC: Das WC ist separat.
• Flur/Gang: Genug Platz für Garderobe und zusätzliche Kästen.

Ausstattung und Zustand:
Die Wohnung benötigt teils Sanierungen, besonders in Bezug auf die veraltete elektrische Anlage (die Leitungen bis zu den Wohnungen sind lt. Hausbesorgerin bereits erneuert). Die Stabparkett-Böden sind in relativ gutem Zustand, auch Bad und Küche sind prinzipiell schon verwendbar, jedoch älteren Datums. Vor einigen Jahren wurde die Fassade des Hauses isoliert. Auch die Fenster wurden erneuert (vermutlich im Jahr 2008 aufgrund des Datums-Stempels im Isolierglas), sie sind aus Holz mit Aluverkleidung außen und verfügen über Rollläden. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Die Hausgemeinschaft wird durch eine nette Hausbesorgerin unterstützt, die sich um alle Belange des Hauses kümmert.

Haus und Umgebung:
Auch das Haus ist gepflegt und bietet zusätzliche Annehmlichkeiten wie Personenaufzug, eine Waschküche und einen Fahrradraum. Ein Kellerabteil steht zur Verfügung. Die Lage in der Nähe des Naschmarktes ist nicht nur für Liebhaber des Wiener Flairs eine perfekte Wahl, sondern bietet auch eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe (Haltestelle U4 Kettenbrückengasse 1 Minute zu Fuß, Bushaltestelle 59A/N71 vor dem Haus).

Fazit:
Eine Wohnung in perfekter Lage, die mit etwas Aufwand und Liebe zum Detail zu einer wahren Perle werden kann.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte schicken Sie uns Ihre schriftliche Anfrage - **bitte unbedingt mit vollständigem Namen, Adressdaten und Telefonnummer! Vielen Dank!**

Rechtliches:
In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften:
Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG.
Wir sind als Doppelmakler tätig.
Zwischen Verkäufer und Maklerin besteht ein wirtschaftliches/persönliches Naheverhältnis!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte Frau Claudia Lang unter Tel. 0650/280 2800 - RE/MAX Welcome Baden!

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf www.remax.at!