

## ALTBAU | EIGENGARTEN | ERSTBEZUG



Wohnzimmer mit offener KÜche

**Objektnummer: 1609\_45568**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	48,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	157,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Karin Prosenik-Resch**

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

T +43/1/9971000 1000  
H +43 699 151 151 01





RE/MAX

A4 M 1:100



## Objektbeschreibung

Oh, la la...diese Gartenwohnung!

Diese wunderschöne, frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre bietet modernen Komfort und luxuriöse Ausstattung. Die Immobilie besticht auf ca. 48m<sup>2</sup> durch eine perfekte Kombination aus stilvollem Design und funktionalem Raumkonzept. Ein eigener ca. 100m<sup>2</sup> Garten vermittelt ein von Harmonie geprägtes Wohngefühl. Hier ist Platz und Sonne für Pflanzen, die es gerne warm haben, denn die Grünfläche geht Richtung Süd-Ost hinaus. Das Badezimmer ist mit hochwertigen Materialien versehen und verfügt über eine elegante Dusche sowie ein WC. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und den Komfort zusätzlich erhöht. Hochwertige Bodenbeläge und modernste Technik runden das luxuriöse Gesamtbild ab.

Dieses charmante Stilaltbauhaus wurde mit viel Liebe zum Detail aufgefrischt und präsentiert sich heute in wunderbarem Glanz. Die Liegenschaft beherbergt lediglich 8 Wohnungen, was eine ruhige und exklusive Wohnatmosphäre garantiert. Hier genießen Sie Privatsphäre und zugleich die Vorteile einer intimen Hausgemeinschaft.

Die Lage des Hauses ist ein weiteres Highlight: Nur einen kurzen Spaziergang von der U4-Station Hütteldorf entfernt, genießen Sie eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und erreichen das Stadtzentrum in wenigen Minuten. Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet der nahegelegene Lainzer Tiergarten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging oder ausgedehnte Wanderungen. Das Auhofcenter, mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Es stehen außerdem 2 Kfz-Stellplätze zur Verfügung welche zu einem Kaufpreis von á EUR 39.000,00 dazu erworben werden können.

### Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei02, RA Mag. Alexander Engel, Bartensteingasse 16, A-1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt

gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

---

---