

**TOP ERSTBEZUG NACH HOCHWERTIGER SANIERUNG ++
HELLE HOHE RÄUME ++ Im 16. Bezirk wartet deine neue
Eigentumswohnung - Altbaustil mit modernen Anspruch**



Objektnummer: 28202

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,00 m ²
Nutzfläche:	56,00 m ²
Gesamtfläche:	55,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	280.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.000,00 €
Betriebskosten:	146,04 €
USt.:	14,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



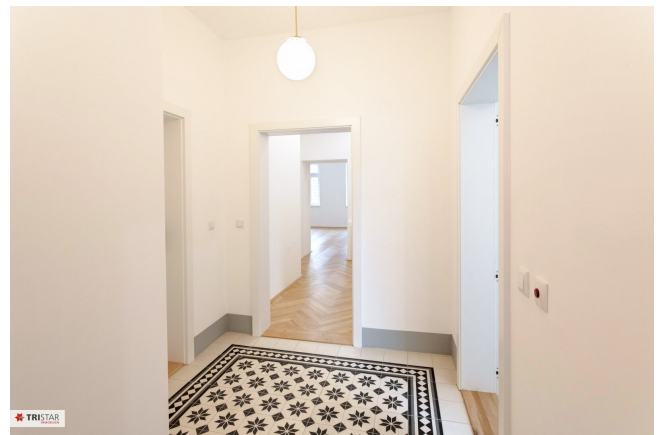
Mag. Mario Anderle

TRISTAR Immobilien

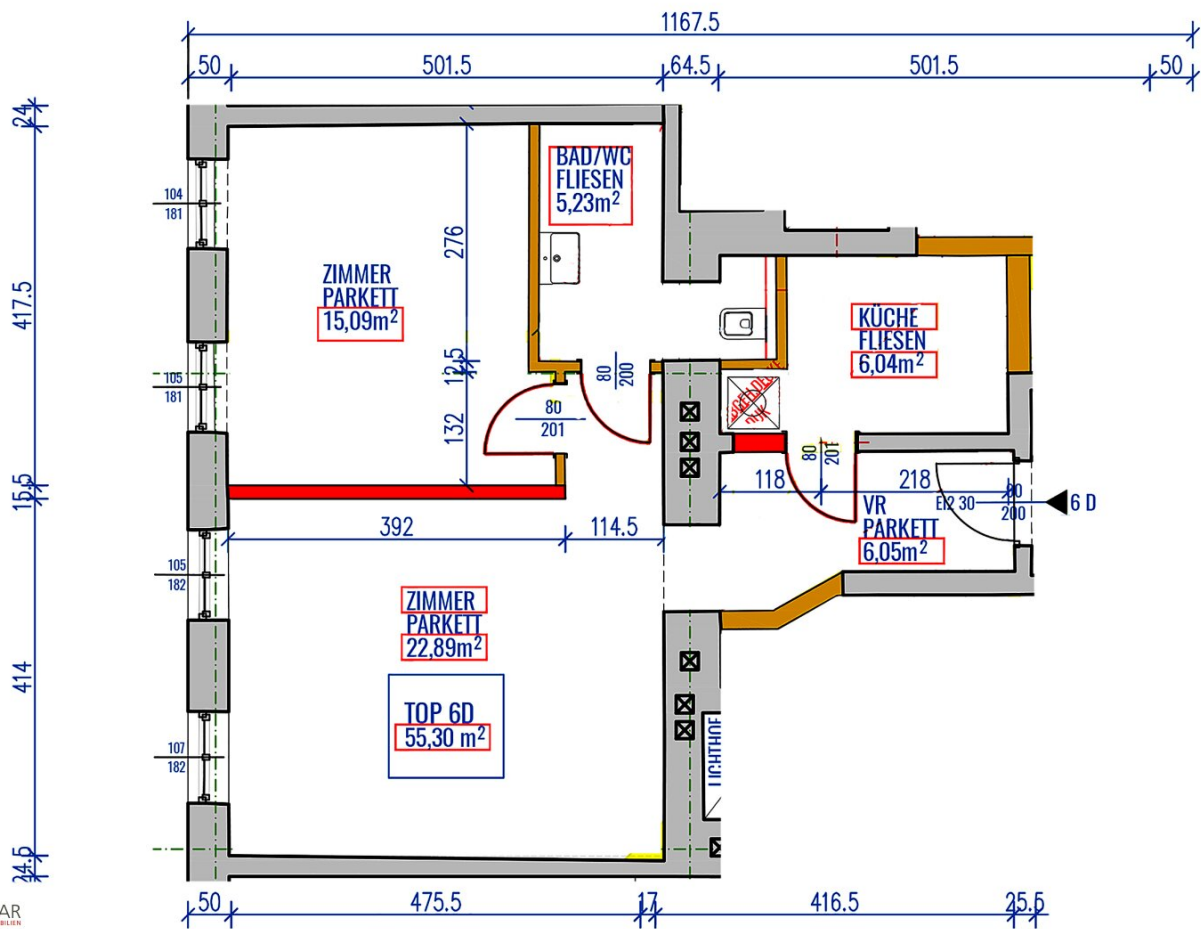














WOHNUNG TOP 6D

Etage

Wohnzimmer
Schlafzimmer
Küche
Vorraum
Bad
WC
Kellerabteil

2.OG



TOP 6D

Plan- und Änderungen vorbehalten! Flächenangaben sind ca.-Angaben. Die eingezeichnete Möblierung dient zur Illustration.



Lageplan

Stand: Februar 2024

Objektbeschreibung

Schön. Smart. Sofort einziehen.

Eigentum statt Miete – 55m² in 1160 Wien, 2 Zimmer mit Stil

Die zum Verkauf stehende **hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung** im 2. Stock mit **55 m²** ist **perfekt** durchdacht! Der **Grundriss** überzeugt mit **separater Küche, hellen, freundlichen Räumen** und einem **stilvollen Wohnambiente**. Jeder Quadratmeter ist effizient genutzt – hier passt einfach alles.

Die **hochwertige Ausstattung** macht den Unterschied

Edler **Fischgrät-Parkett** im Wohnbereich, elegantes **Feinsteinzeug** **hochwertige Armaturen** in Küche und Bad – **pflegeleicht, langlebig, zeitlos schön**. Eine **Fußbodenheizung** sorgt für behagliche Wärme, besonders in den kühleren Monaten.

Hier trifft Funktion auf Ästhetik. Und das Beste: Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben. Einfach einziehen, wohlfühlen und das Leben in Wien genießen!

Ein weiteres Plus: Der trockene, **geräumige Kellerraum** schafft zusätzlichen Stauraum und macht Ihr neues Zuhause noch geräumiger.

Nicht nur moderne, komfortable und technisch auf höchstem Niveau renovierte Altbau-Juwelen erwarten Sie. Das Haus selbst wurde so ausgebessert, dass sie sich vom Hauseingang bis zur Wohnungstür rundum wohlfühlen können:

- **Neu ausgemaltes Stiegenhaus**
- **Erneuerung der Steigleitungen**
- **Modernisierte Hauselektrik**
- **Erneuerung Hauseingangstor**

Einziehen und losleben: Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben – kein Baustress, kein Warten. Einfach ankommen.

Jetzt besichtigen und ihr **Eigentum sichern** – kein weiterer Mietvertrag. Diese Wohnung ist

mehr als nur vier Wände – sie ist **Ihr neues Zuhause**. Ein Ort, der Ihnen gehört.

Eckdaten:

Fläche: 55,03m²

KP: 280.000,-

Provision 3% zzgl Ust vom Kaufpreis

Folgende Wohnungen stehen im Haus noch zum Verkauf

1. STOCK:

TOP 5A: VERKAUFT

TOP 5B: VERKAUFT

TOP 5C: VERKAUFT

TOP 5D: ca. 64,25 m² (3 Zimmer), EUR 329.000

2. STOCK:

TOP 6A: VERKAUFT

TOP 6B: ca. 57,68 m² (2 Zimmer), EUR 289.500

TOP 6D: ca. 55,03 m² (2 Zimmer), EUR 280.000

TOP 6E: VERKAUFT

Sehr gerne stehen wir Ihnen für weitere **Fragen oder einen Besichtigungstermin** unter **anderle@tristat.at** oder unter der Telefonnummer **+43650/8209830** zur Verfügung

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.