

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



Objektnummer: 28258

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,25 m ²
Nutzfläche:	64,25 m ²
Gesamtfläche:	64,25 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	329.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.120,62 €
Betriebskosten:	172,60 €
USt.:	17,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Anderle

TRISTAR Immobilien



TRISTAR



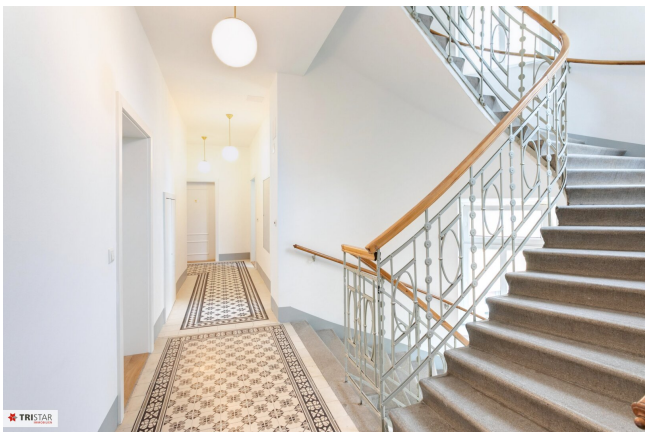
TRISTAR



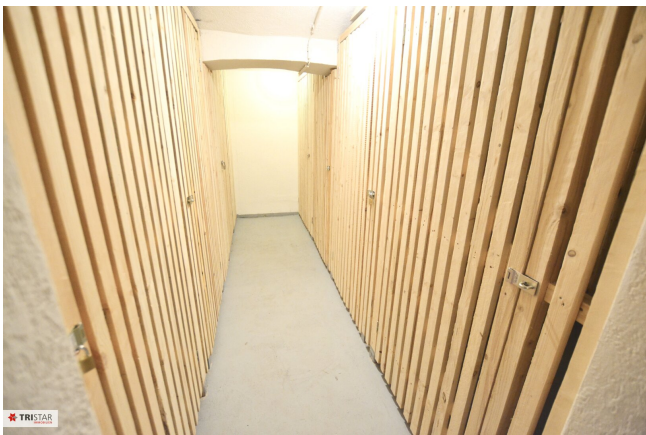
TRISTAR

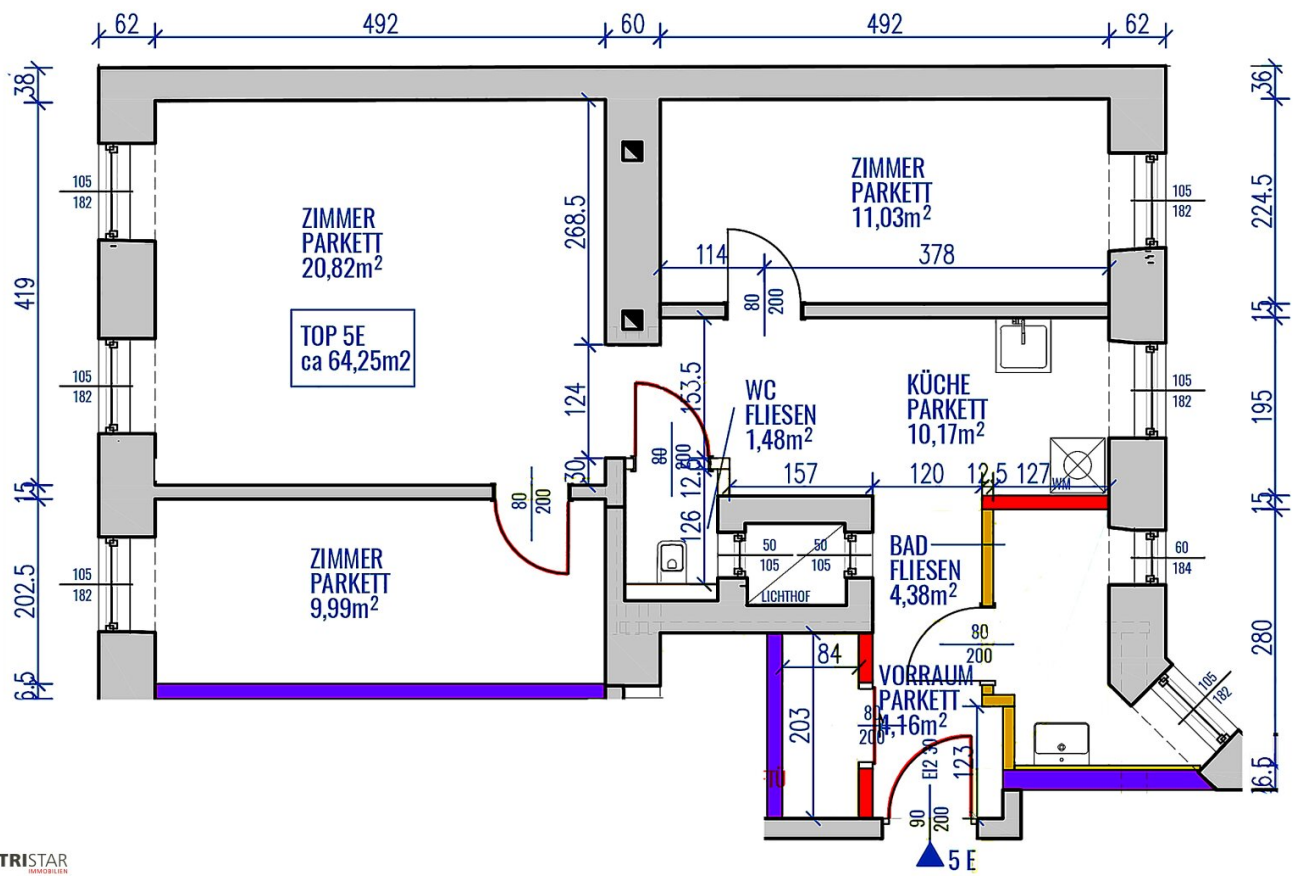












Objektbeschreibung

TOP SANIERTER ALTBAU MIT SMARTEM GRUNDRISS UND ERSTKLASSIGER AUSSTATTUNG ++++ FÜR ALTBAULIEBHABER

Diese **helle charmante** und **hochwertig sanierte Wohnung** punktet mit ihrem **ausgezeichneten Grundriss**. Auf nur **64 m²** erwarten Sie **drei helle Zimmer, eine offene Küche** und sogar ein **separater Abstellraum** – **perfekt** für alle, die mehr aus ihrem Wohnraum machen wollen.

Ob **gemütliches Schlafzimmer, kreatives Homeoffice, Kinderzimmer oder stilvoller Rückzugsort** – Ihre **Wohnträume werden wahr**. Dank der Höhe der Räume entsteht eine luftige, **lichtdurchflutete Wohnung** mit Wohlfühlfaktor. Die Raumaufteilung ist bis ins Detail durchdacht: Kein Quadratmeter wird verschenkt, jeder Winkel sinnvoll genutzt. Das **trockene Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Hochwertiger **Fischgrät-Parkett** im Wohnbereich, edles **Feinsteinzeug** in Bad und WC – stilvoll, pflegeleicht und langlebig. Eine **Fußbodenheizung** und ein **modernes Bad** mit großer Dusche und hochwertigen Armaturen – kombinieren einen klassischen Altbaustil mit moderner Funktion und Elementen.

Das Haus selbst wurde ebenfalls so saniert, dass sie sich vom Hauseingang bis zur Wohnungstüre rundum wohlfühlen können:

- **Sanierung Stiegenhaus**
- **Erneuerung der Steigleitungen**
- **Modernisierte Hauselektrik**
- **Sanierung 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: 64m²

Kaufpreis: Eur 329.000,-

Provision: 3% zzgl Ust vom Kaufpreis

Im Haus stehen noch folgende Wohnungen 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.