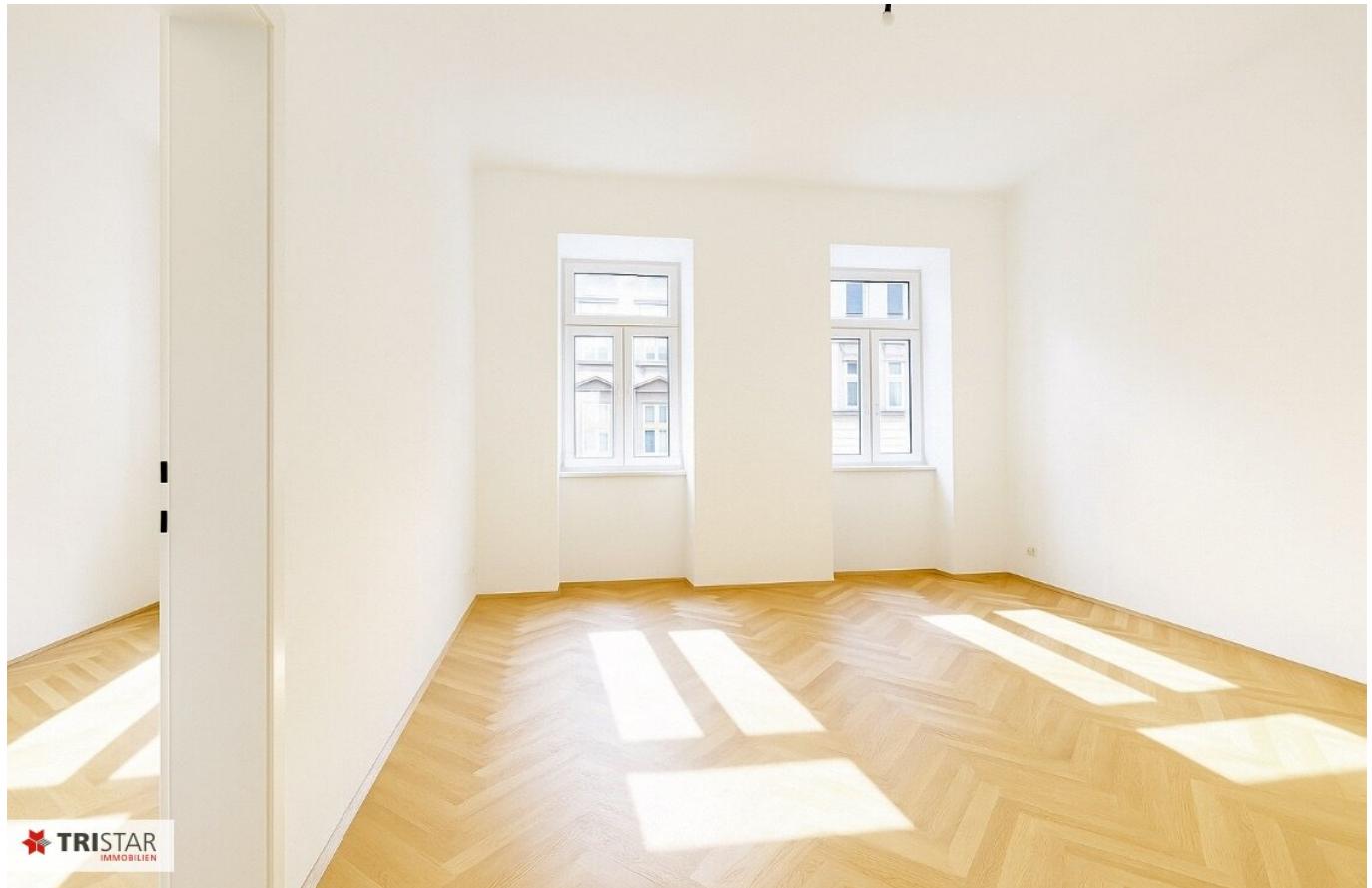


**TOP ERSTBEZUG NACH HOCHWERTIGER SANIERUNG ++  
HELLE HOHE RÄUME ++ Im 16. Bezirk wartet deine neue  
Eigentumswohnung - Altbaustil mit modernen Anspruch**



**Objektnummer: 28287**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mario Anderle**

TRISTAR Immobilien



TRISTAR  
immobilien



TRISTAR  
immobilien



TRISTAR  
immobilien



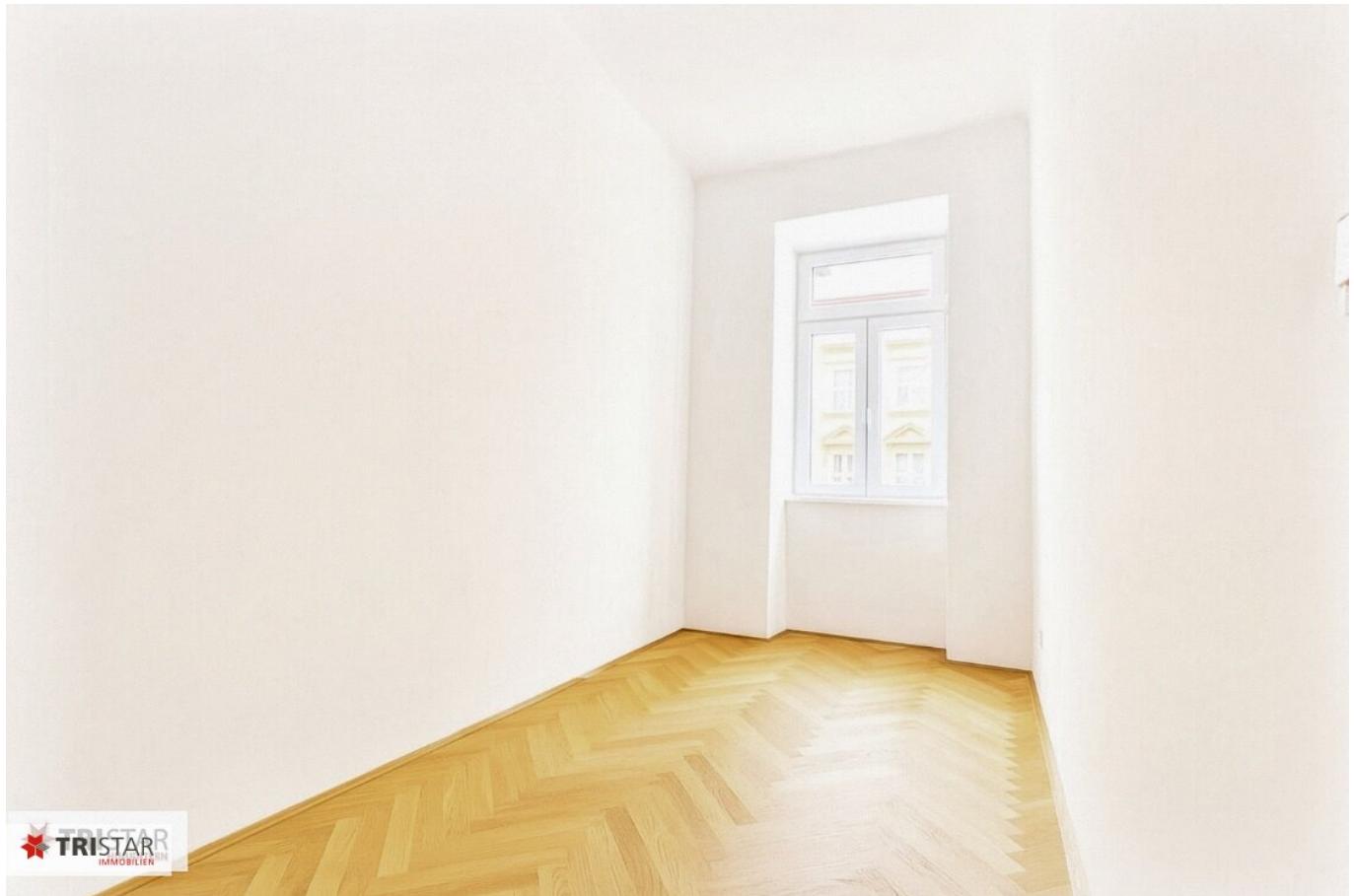
TRISTAR  
IMMOBILIEN

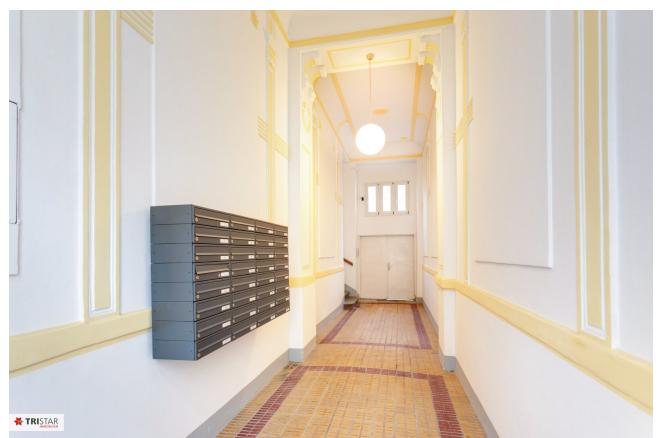
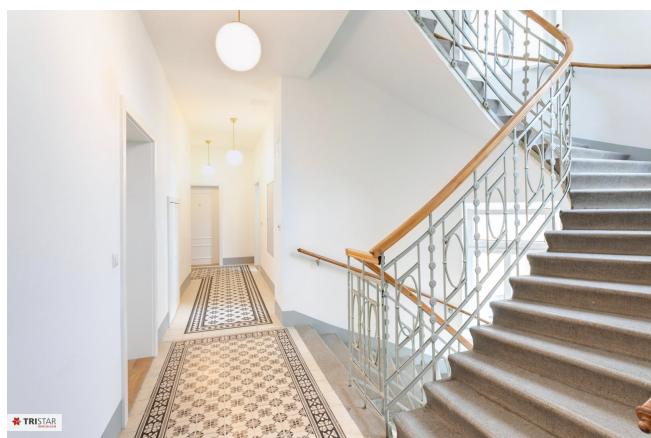


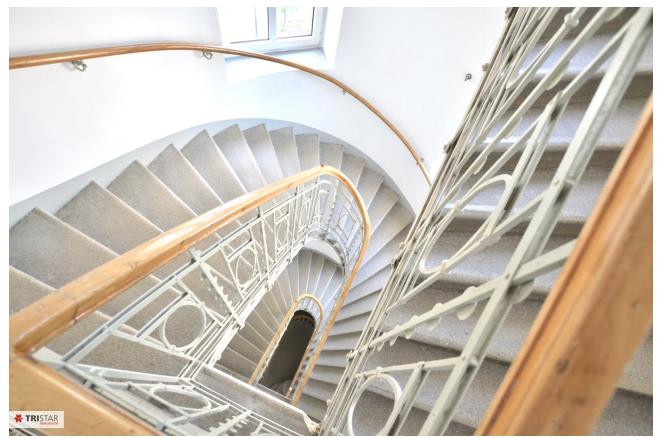
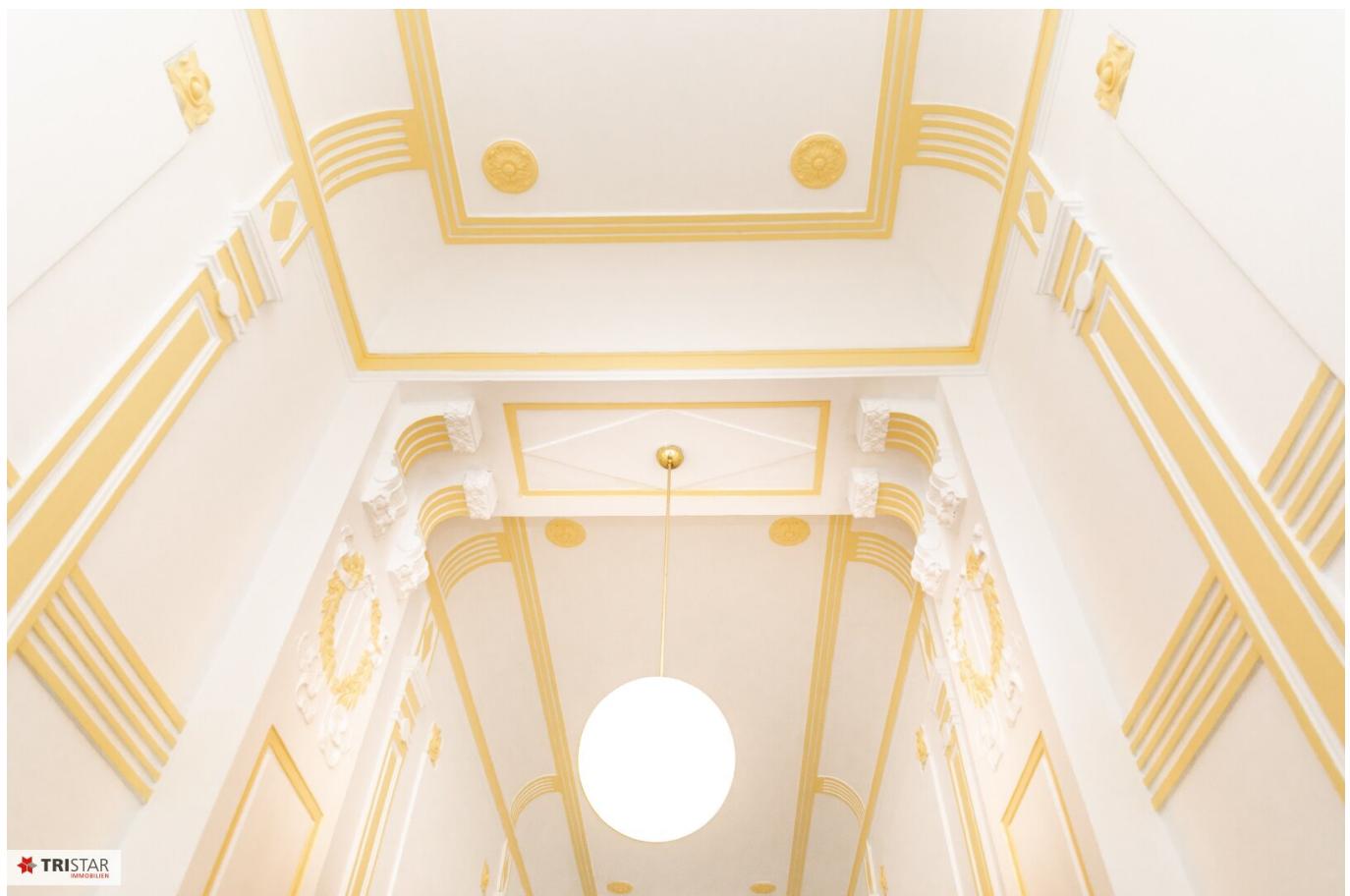
TRISTAR  
IMMOBILIEN

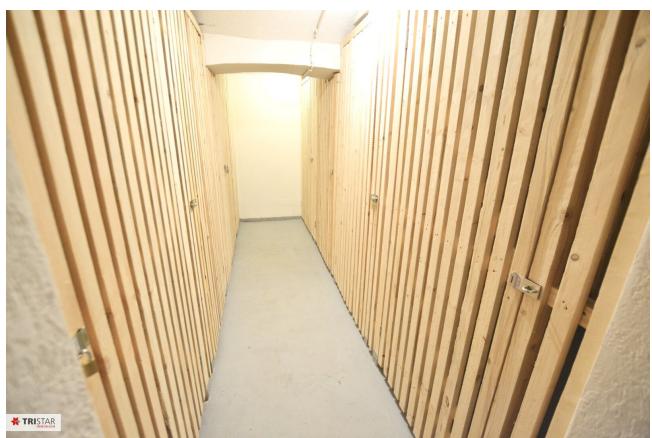


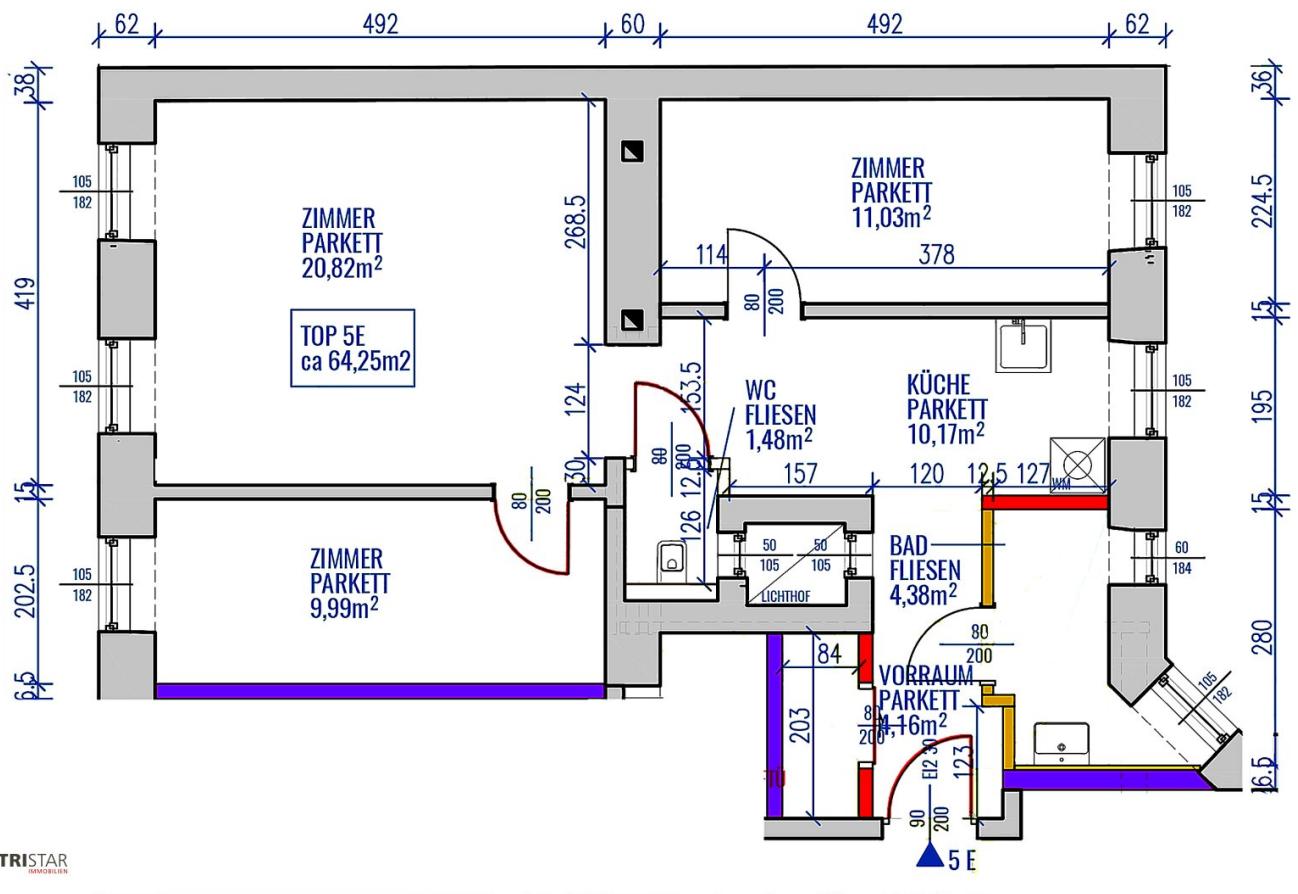
TRISTAR  
IMMOBILIEN











## 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 m<sup>2</sup> 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 Wünsch 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: 64m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> (3 Zimmer), EUR 329.000**

**2. STOCK:**

**TOP 6A: VERKAUFT**

**????TOP 6B: ca. 57,68 m<sup>2</sup> (2 Zimmer), EUR 289.500**

**??TOP 6D: ca. 55,03 m<sup>2</sup> (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.