

**FAMILIENTRAUM mit Terrasse ! TOP AUSSTATTUNG !  
ERSTBEZUG !**



Tolle Wohnküche

**Objektnummer: 133012**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1907
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,34
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,00 €
<b>Heizkosten:</b>	34,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. DDr. Silvia Reischitz-Martys**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien











IMMO  
CONTRACT

## Objektbeschreibung

In einem gepflegten Altbau Ecke Nussdorfer Straße und Währinger Gürtel wurde diese 3 Zimmer Wohnung mit Terrasse komplett umgebaut und hochwertig ausgestattet. Sie können einziehen und glücklich sein- es wurde an alles gedacht. Im 1. Liftstock erwartet Sie dieser besondere Familientraum mit 3 Zimmern und einer ca. 15 m<sup>2</sup> hofseitigen Terrasse, die zu Ihrer Entspannung dient. Ihr Wohnkomfort beinhaltet ein geräumiges Entree mit Einbauküsten , alle Zimmer zentral begehbar und hochwertige Top Ausstattung ! Hofseitig befinden sich 2 ruhige Schlafzimmer, die komplett mit Tischler Einbauten ausgestattet sind. Von beiden Zimmern aus können Sie auf Ihre Terrasse gehen. Ein Luxusduschbad mit WC sowie ein extra Gäste WC werden Sie ebenso erfreuen. Das Highlight ist das große Wohnzimmer mit Einbauten und die Luxusküche mit Frühstücksbar. Sie hören hier keine Verkehrsgeräusche, da eigene Schallschutzfenster eingebaut sind. Mit einer Raumhöhe von ca. 3,20 m blieb der Altbaucharme erhalten., der noch durch den wunderschönen dunklen Eichen Parkettboden unterstrichen wird. Die Fußbodenheizung vermittelt Ihnen ein wohliges Gefühl im Winter und Sommer und zusätzlich finden Sie noch eine Klimaanlage. Die Technik mit Luft/Wärmepumpe spiegelt den aktuellen hochwertigen Zustand dieser Wohnung wieder. Warten Sie nicht lange und vereinbaren Sie rasch einen Besichtigungsstermin mit mir. Tel: 0676 841 420 587 !