Klassische 74m² sanierte Dachgeschosswohnung – Helle, stilvolle Wohnoase in 1040 Wien

Objektnummer: 6460/115

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Kaufpreis:	649.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

155,52 cm
Deckenhöhe
70/248 Tü
70/248 Türe
Schrank max 230cm
80/248 Schiebetüre
80/248 Türe

Objektbeschreibung

Dieses **Wohnjuwel - saniert -** befindet sich im **Dachgeschoß** eines 1959 erbauten Hauses in **zentraler Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks**. Besonderes Augenmerk wurde auf die **hochwertige Ausstattung** gelegt. In der Wohnung finden sich Echtholzparketten **Eiche Fischgrät weiß geölt**, **großformatiges Feinsteinzeug (120x260) in Marmordesign** und **Stuck an der Decke** im Wohn- Essbereich sowie eine **Einbauküche der Marke DAN mit Geräten**.

SANIERUNG 2022/2023

- elektrische Leitungen

- Sanitäranlagen

- Heizung

- Zwischenwände (Raumaufteilung)

- Stuck

- Badezimmer

- Toilette

- Küche DAN mit Geräten

AUSSTATTUNG

- Parkettboden Eiche Fischgrät weiß geölt

- großformatige Verfliesung in Marmordesign

- DAN Küche mit Geräten

- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschbecken, Toilette, WM-Anschluss

- Gäste-Toilette

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum

- WC

- Badezimmer mit WC

- Schlafzimmer

- Wohnküche

MEHRWERT

- Höchste Lebensqualität in urbaner Lage des 4. Bezirks
- Exklusive Ausstattung
- Besonderer Charme einer lichtdurchfluteten Dachgeschoßwohnung

LAGE und VERKEHRSANBINDUNG

Die Wohnung liegt zwischen der Wiedner Hauptstraße und der Margarethenstraße, ca. 10 Gehminuten von Resselpark und der Wiener Innenstadt entfernt. Den Wiener Hauptbahnhof erreicht man mit U1 innerhalb von 8 Minuten.

Öffentliche Anbindung: U 1 (Taubstummengasse), Straßenbahnlinie 1 (Mayerhofgasse) und 62, Buslinie 13A.

KONDITIONEN

Kaufpreis: € 649.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.;

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Cathrin Markiewicz

unter 0676 629 40 50 oder cm@carma-partner.at gerne jederzeit zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine

Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap