# Schicke 4-Zimmer-Wohnung in top City-Lage

**Objektnummer: 7398/107901**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 1890 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 109,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 74,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,93 |
| **Kaufpreis:** | 629.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 200,83 € |
| **USt.:** | 20,08 € |

**Provisionsangabe:**

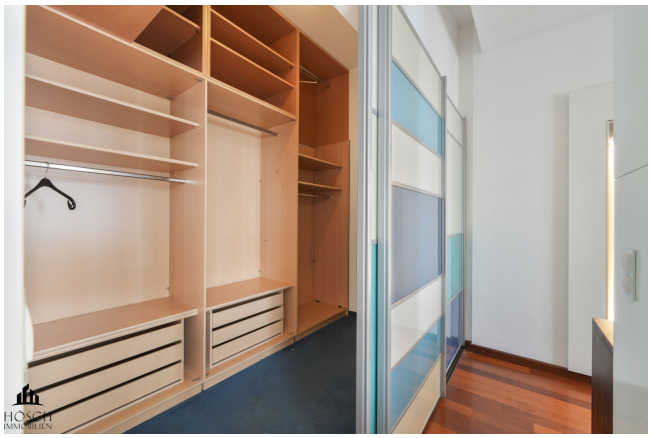
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

the
question
IS DOES IT
make
ME smile?



HÖSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

FAHRSCHULE
FAHRSCHULE

HÖSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung ist besonders schick!**

Sie weist viele **schöne Details** und einen **hervorragenden Schnitt** vor.

Bereits beim Betreten der Wohnung vernimmt man das **offene** und **gemütliche Wohnambiente**. Der großzügige Vorraum bietet reichlich Platz für Stauraum oder kann mit einladender Sitzgelegenheit bestückt werden.

Vom Vorzimmer gelnagt man in das **große Badezimmer mit besonderer Verfliesung**. Es verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Doppelwaschbecken und ein WC.

Eine **weitere, separate Toilette** mit Waschbecken, ist ebenso vorhanden.

**DIE EIGENTÜMER BIETEN IHNEN DIE MÖGLICHKEIT, AUS DER DERZEITIGEN 2-ZIMMERWOHNUNG EINE 4-ZIMMERWOHNUNG ZU REALISIEREN!**

Das derzeitige **Herzstück** der Wohnung bildet der **offene**, **geräumige** und **heimelige Wohnraum** mit der **zeitlos eleganten, voll ausgestattetn Küche**.

Auch beim **Schlafzimmer jagd ein Highlight das andere**: Es verfügt nicht nur über eine große, **verbaute Kleiderschranknische**, sondern auch über einen **"versteckten" Bereich**, der durch eine eingezogene Wand, vor welcher das Bett steht, verdeckt wird. Er eignet sich hervorragend als **Arbeitsbereich**. Die **großen Fensterfronten** runden die angenehme Wohnatmosphäre ab.

Für weiteren Stauraum sorgt ein **Abstellraum**, in dem sich auch der Waschmaschinenanschluss befindet.

**DIE L A G E IST H E R V O R R A G E N D:**

Der **Wiener Prater** - einer der schönsten und grünsten Stadtparks der Welt - ist **fußläufig** erreichbar. Nur drei Kilometer Luftlinie vom Stephansdom entfernt, pulsiert hier die Natur. Ausgedehnte **Wiesen** und **Wälder** sowie **Gewässer** bieten die ideale Umgebung für entspannende Spaziergänge, muntere Wanderungen, ausgedehnte Jogging-, Rad- und Skating-Touren und vieles mehr.

Auch die **Anbindung** an das **öffentliche Verkehrsnetz** ist **hervorragend**: In unmittelbarer Nähe befindet sich der **Praterstern**. Hier finden sich Stationen folgender öffentlicher Verkehrsmittel:

**U1, U2, Schnellbahn, Bus 175, Bus 5B, Straßenbahn O und 5.**

Zahlreiche **Nahversorger** und **Lokalitäten** befinden sich ebenso in der unmittelbarer Umgebung.

**Kaufpreis: € 629.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** 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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap