

Hochwertig sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon



Objektnummer: 7398/1138

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1952
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	103,85 €
USt.:	10,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

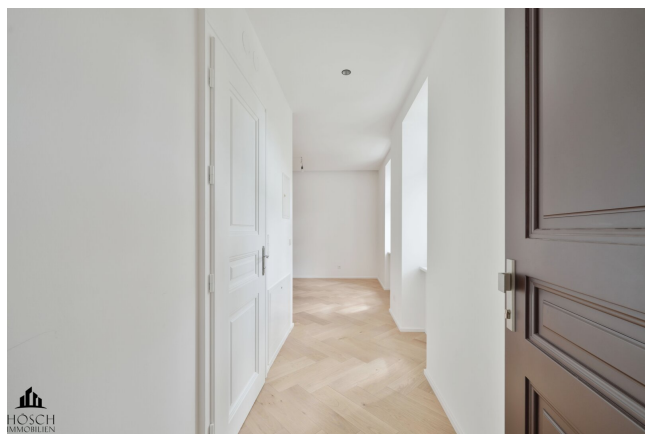
Ihr Ansprechpartner

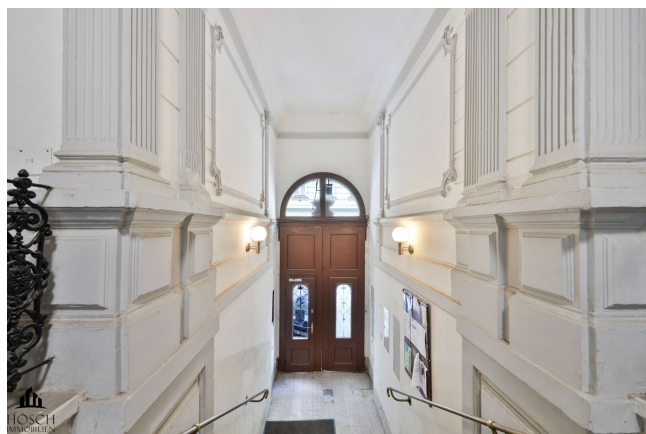
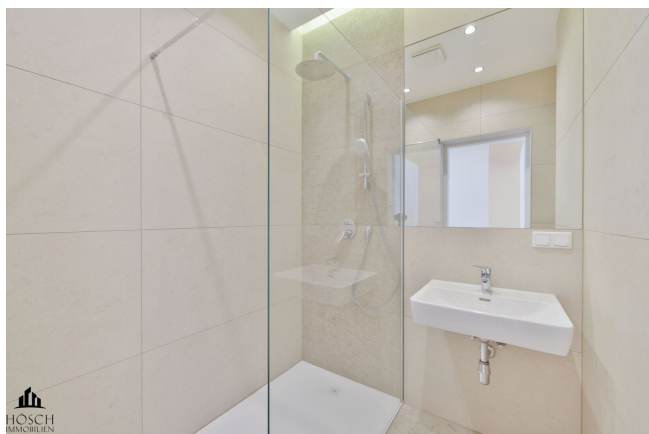


David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

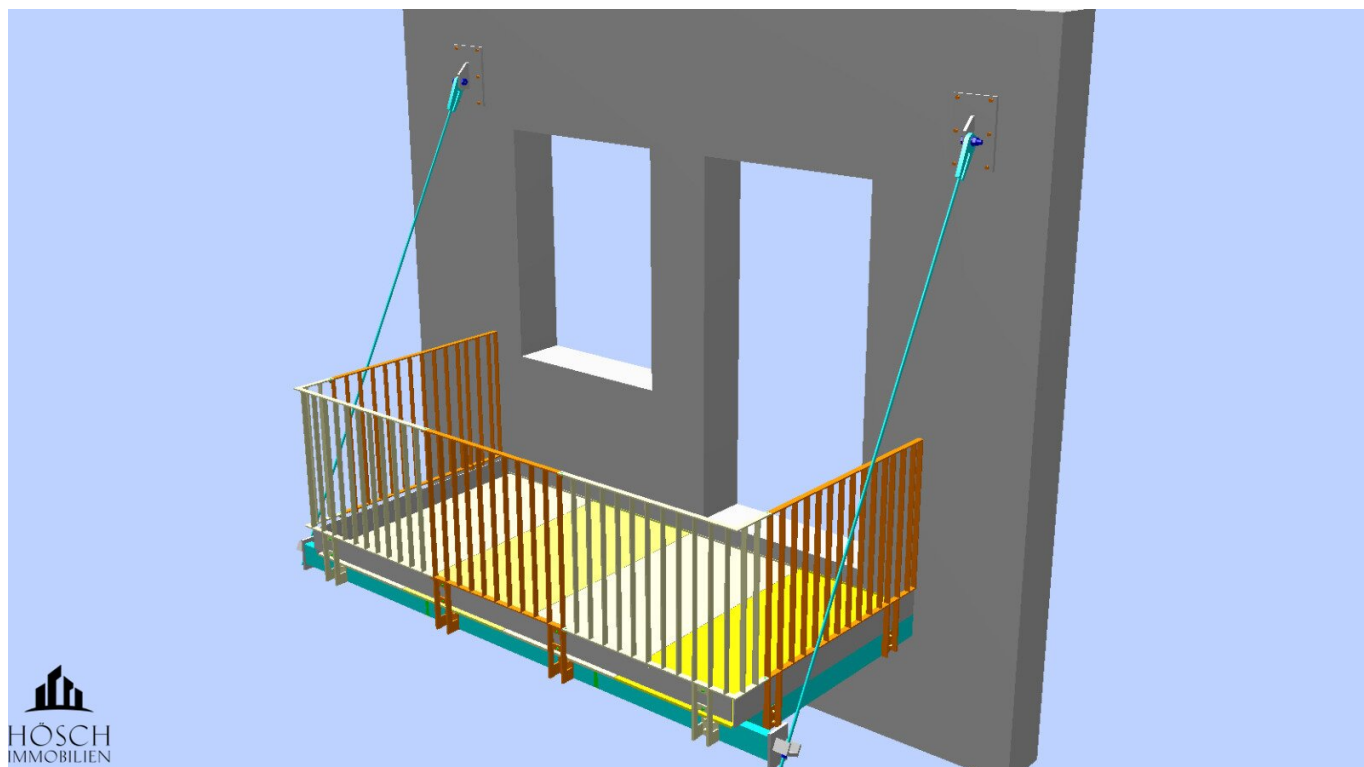










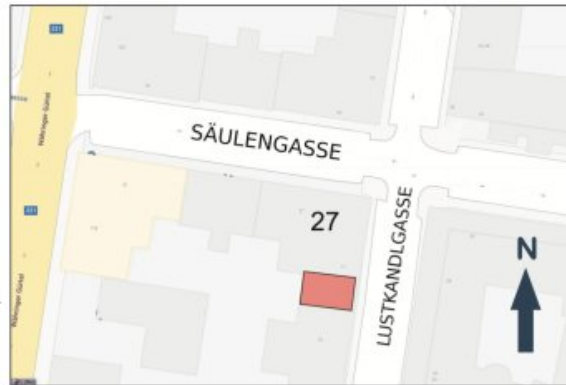


1090 WIEN, SÄULENGASSE 27, 3. STOCK, TOP 32

WOHNNUTZFLÄCHE:

Wohnzimmer :	19,00 m ²
Küche:	4,80 m ²
Zimmer 1:	14,20 m ²
Zimmer 2:	9,90 m ²
Vorraum:	5,10 m ²
Bad / WC:	5,30 m ²
Flur:	1,80 m ²

SUMME: 60,10 m²



LAGE



GRUNDRISS M 1:100

Objektbeschreibung

In einem klassischen Wiener Jahrhundertwendehaus befindet sich diese **kernsanierte** 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon*.

Hier wurde **ALLES NEU** gemacht:

- Die gesamte Elektrik
- (Fußboden)Heizung
- Fenster (3-fach-verglast)
- Türen
- Böden (Vollholz-Parkettboden, stilvolle Fliesen)
- Sanitärräume

Die Ausstattung der Wohnung präsentiert sich **qualitativ anspruchsvoll** und **zeitlos elegant**. **Stilvolles Design** trifft auf viel Liebe zum Detail, vom hochwertigen Fischgrätparkett bis hin zu den Armaturen, dem Fliesendesign im Badezimmer und der **modernen Deckenbeleuchtung**.

Die großzügige Raumhöhe unterstreicht den klassischen Wiener Altbaucharme.

Die Lage könnte kaum besser sein:

Unweit der **Volksober**; zwischen den **U-Bahn-Stationen Nußdorfer Straße** und **Währinger Straße (in ca. 5 Gehminuten erreichbar)**, lässt es sich besonders gut leben.

Die Gegend ist nicht nur **wunderschön** und voller **bewundernswerter Altbauten**; sie bietet auch in Puncto **Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Lokalitäten** und

Freizeitmöglichkeiten alles, was das Herz begehrt!

Die **Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41 und 42** sind ebenso in ein paar Gehminuten erreichbar. Somit erreicht man die prunkvolle **Innenstadt** als auch den **Grüngürtel** von Wien in wenigen Minuten.

* Der Balkon wird Ende 3. Quartal 2025 errichtet!

Kaufpreis: € 469.000,--

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

Es wird darauf hingewiesen, dass das erste Foto virtuell gestaged ist! Die Wohnung ist **nicht möbliert**; die Einrichtung dient als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte.

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

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

Vertragserrichter und Treuhänder:

Rechtsanwalt Mag. Markus Wieneroiter, MA

Hohenstaufengasse 9/2, 1010 Wien

Das Honorar des Treuhänders für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % Ust.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap