

**EIGENGARTEN - NEU SANIERT - GARAGE - Nähe
Kutschkermarkt 1180 Wien**



Objektnummer: 37355

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,71 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	389.000,00 €
Provisionsangabe:	

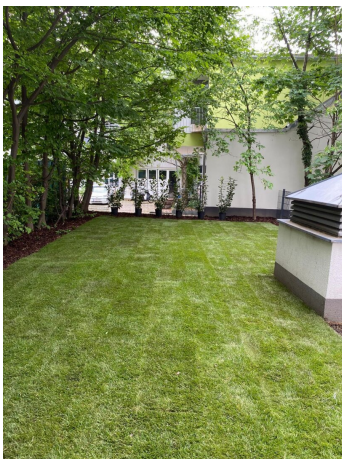
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

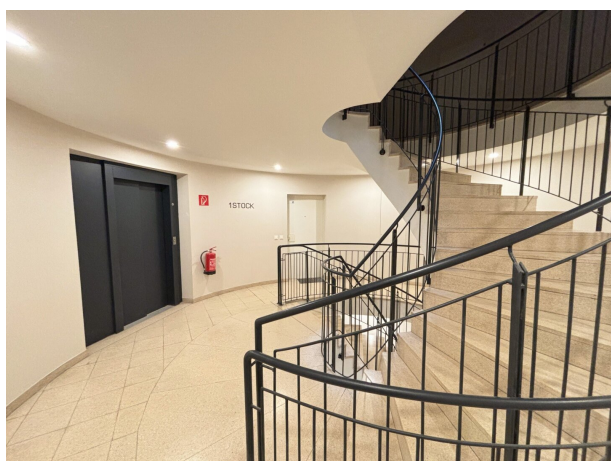
Ihr Ansprechpartner



Daniela Schachinger

Wohnkonzept Real Estate GmbH
Bauernmarkt 10/20a
1010 Wien

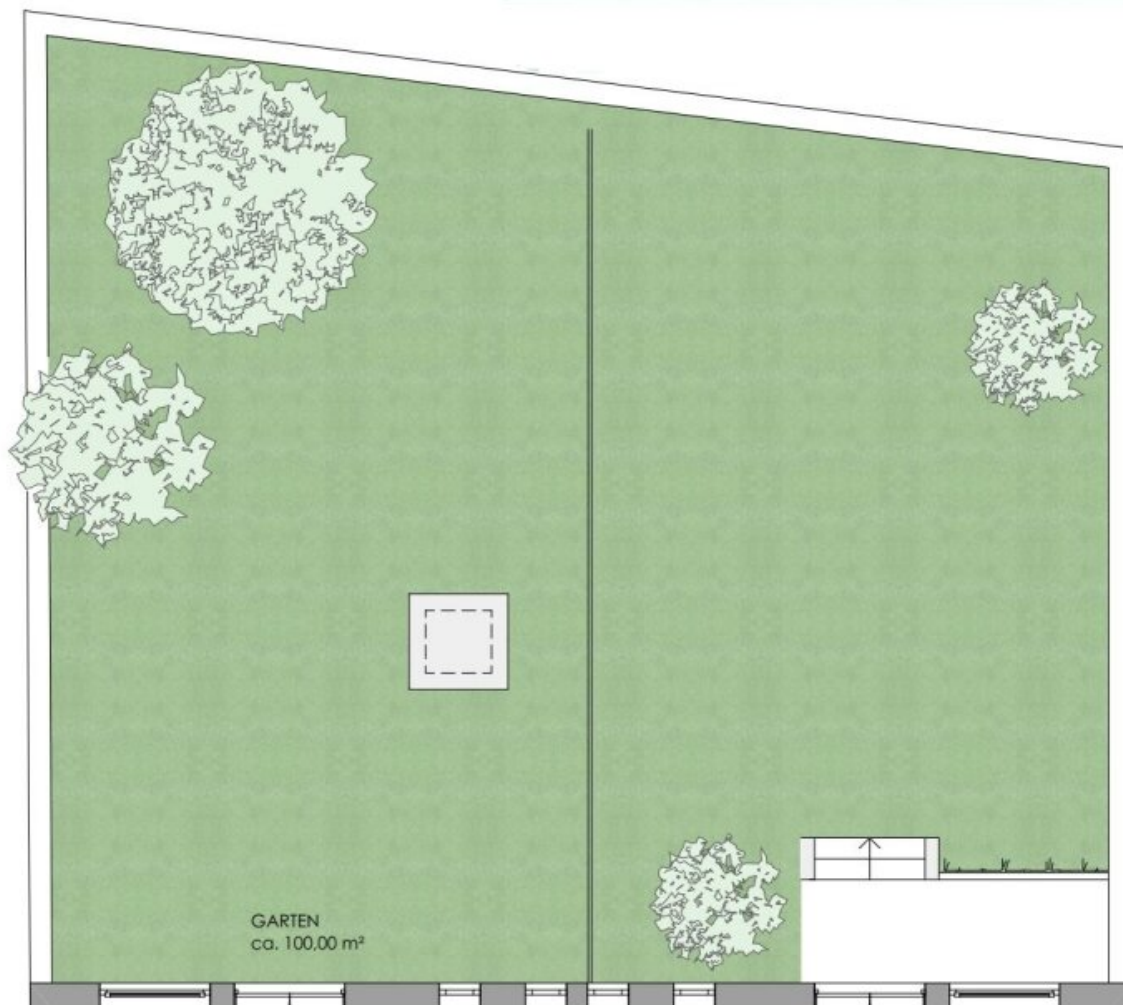








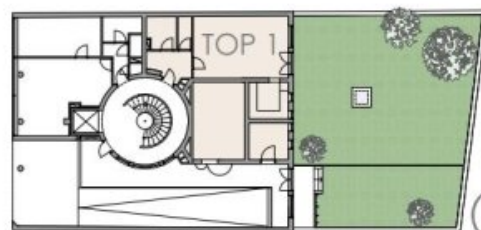




TOP 1
WNFL
51,71 m²
GARTEN
150,00 m²

ERDGESCHOSS

EINZELWOHNRAUM	30,60 m ²
KOCHNISCH	7,55 m ²
ABSTELLRAUM	2,40 m ²
VORRAUM	6,16 m ²
BAD/WC	5,00 m ²
GARTEN	150,00 m ²



LAGEPLAN 1/500

Objektbeschreibung

MODERNER NEUBAU mit neu sanierten Wohnungen

von 38m² bis 95m² Wohnflächen sowie Eigengarten/ Balkon / Terrasse

Der modernisierte Neubau liegt in der Nähe des **beliebten Kutschkerviertels sowie der Währinger Straße.**

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Schulen in unmittelbarer Umgebung;

Ausstattung:

- neu saniert
- moderne, helle Parkettböden
- weiße Sesselleisten
- sonnige Balkone/ Terrassen
- Küche (nur Anschlüsse)
- moderne, helle Bäder
- Hauszentralheizung mittels Fernwärme
- Kellerabteile inkludiert
- Fahrradabstellbereich im Haus
- schöner Neubau mit modernem Stiegenhaus

- hauseigene Tiefgarage (Stapelparker)

Lage:

Nähe Schubertpark und Kutschkermarkt;

gute Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnen 9 + 42,

2 Stationen zur U-Bahn Linie U6,

Optional stehen **Stapelparker-Stellplätze (oberer oder unterer Platz)** in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

Kaufpreise ab: € 255.000,-

Der Kaufvertrag ist an den Vertragserrichter Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH gebunden.

Kosten für die Errichtung: 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt., und Barauslagen;

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Daniela Schachinger, Dipl.-IM gerne

jederzeit unter 0676/39 29 019 oder ds@wohnkonzert.immo zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate 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 bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

TOP SANIERTES GARTENAPARTMENT IN 1180 WIEN

Die zum Verkauf stehende **Gartenwohnung Top 1** im **Erdgeschoss** gelegen wurde soeben neu saniert und bietet eine hochwertige Ausstattung sowie einen schönen Eigengarten.

Eine Einheit im Haus wurde mit einer "Showküche" ausgestattet - diese kann jederzeit besichtigt werden und auf Wunsch eingebaut werden.

Die Wohnung wird unmöbliert verkauft.

Der modernisierte Neubau liegt in der Nähe des **beliebten Kutschkerviertels** sowie der **Währinger Straße**.

Ebenfalls zum Verkauf steht ein **Stapelparker-Stellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage.

Die Wohnung Top 1 mit 51,71m² Wohnfläche besteht aus:

- 1 Wohn-/Schlafraum (30,60m²) mit separater Küche (7,55m² - nur Anschlüsse) auf Wunsch mit Küche ausgestattet
- zentraler 6,16m² Vorraum
- kleiner Abstellraum mit WM Anschluss
- modernes 5m² Bad mit Waschtisch, Badewanne & WC

- Kellerabteil und Fahrradabstellraum
- schöner Eigengarten mit Terrasse

Ausstattung:

- neu saniert
- moderne, helle Parkettböden
- weiße Sesselleisten
- große Fensterflächen
- ostseitiger Balkon
- Küche (nur Anschlüsse)
- modernes Bad mit beigen Fliesen und schwarzen Armaturen mit Badewanne, Waschtisch und WC
- Hauszentralheizung mittels Fernwärme
- Kellerabteil inkludiert
- Fahrradabstellbereich im Haus
- schöner Neubau mit modernem Stiegenhaus

- hauseigene Tiefgarage

Lage:

Nähe Schubertpark

gute Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnen 9 + 42,

2 Stationen zur UBahn Linie U6,

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Schulen in unmittelbarer Umgebung;

Energieausweis:

HWB 62,5 kWh/m²a

Klasse C

gültig bis 21.08.2033

Konditionen:

Kaufpreis: € 389.000,-

Betriebskosten inkl. Lift, Rücklage + Heizkosten: € 225,82 netto

Garagenplatz Stapelparker: € 7.000,- (unten) sowie € 12.000,- (oben)

Beziehbar: ab sofort

Provision: 3% des KP zzgl. USt.;

Der Kaufvertrag ist an den Vertragserrichter Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH gebunden.

Kosten für die Errichtung: 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt., und Barauslagen;

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Daniela Schachinger, Dipl.-IM gerne

jederzeit unter 0676/39 29 019 oder ds@wohnpkonzept.immo zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate 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 bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap