

## **Generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und 2 Bädern**



**Objektnummer: 5901**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 115,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	559.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	278,07 €
<b>USt.:</b>	30,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Hofer**

Novel Real Immobilien GmbH







NOVEL  
REAL



## Objektbeschreibung

Diese komplett sanierte Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines charmanten Wohnhauses. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 96 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für Paare, Familien oder auch für alle, die einfach nur viel Raum zum Leben und Wohlfühlen benötigen.

Die Wohnung besticht durch ihr durchdachtes Raumkonzept, das drei helle und einladende Zimmer umfasst. Jedes Zimmer ist südlich ausgerichtet und ideal geschnitten für die individuelle Gestaltung, sei es als gemütliches Schlafzimmer, ein stilvolles Arbeitszimmer oder ein einladendes Gästezimmer.

Auf dem ebenfalls südlich ausgerichteten Balkon können Sie bei frischer Luft gemütlich frühstücken oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Zwei moderne Bäder, eines mit Wanne und Dusche, das andere mit Dusche bieten Funktionalität und Komfort.

Diese Immobilie ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap