

**WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE! KOFFER  
PACKEN UND EINZIEHEN - FAST KOMPLETT  
EINGERICHTET!!!!**



**Objektnummer: 2494**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ostmarkgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1904
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	219.900,00 €
Betriebskosten:	131,40 €
USt.:	13,14 €
Provisionsangabe:	

7.916,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

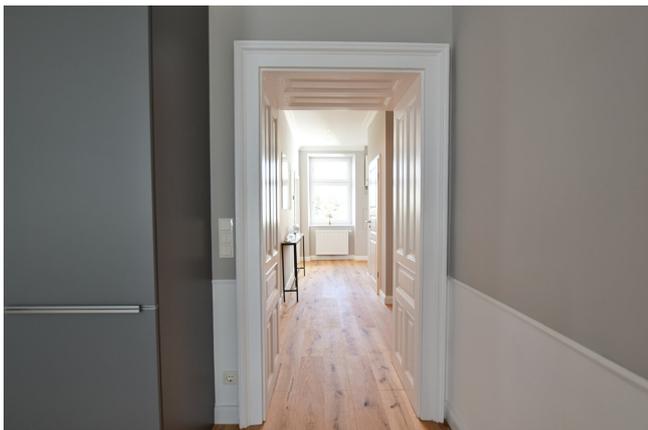
### Ursula Rabas

Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10  
1190 Wien

T +43 676 5285527

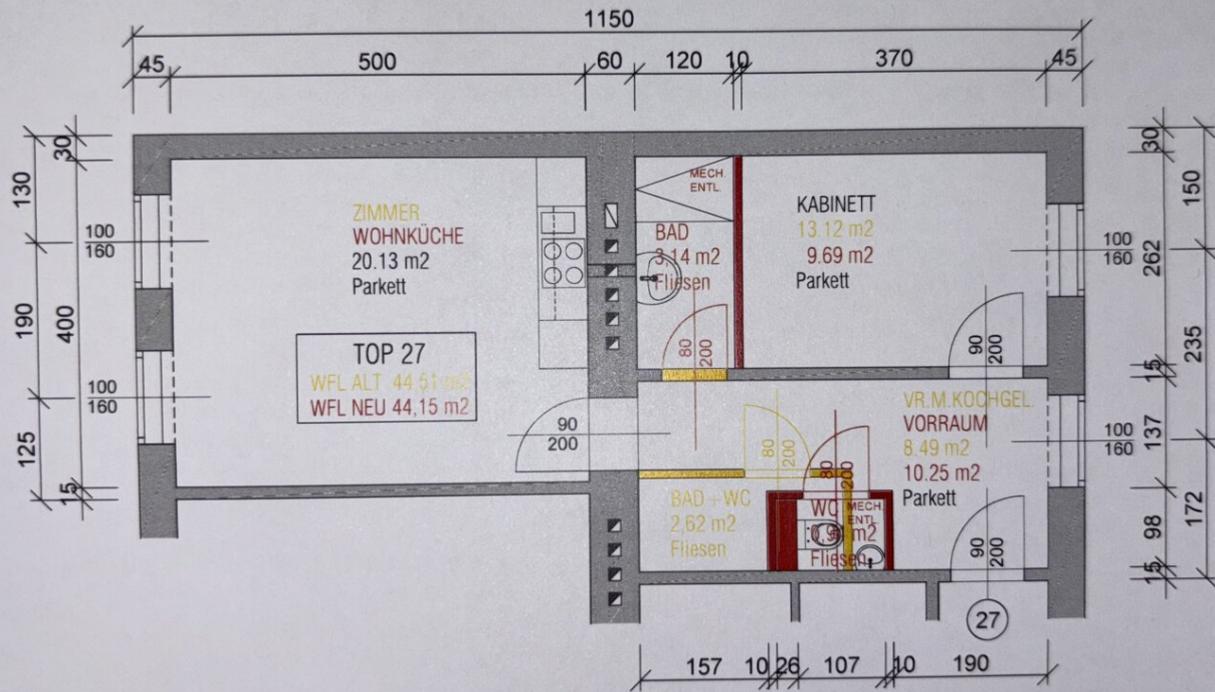
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





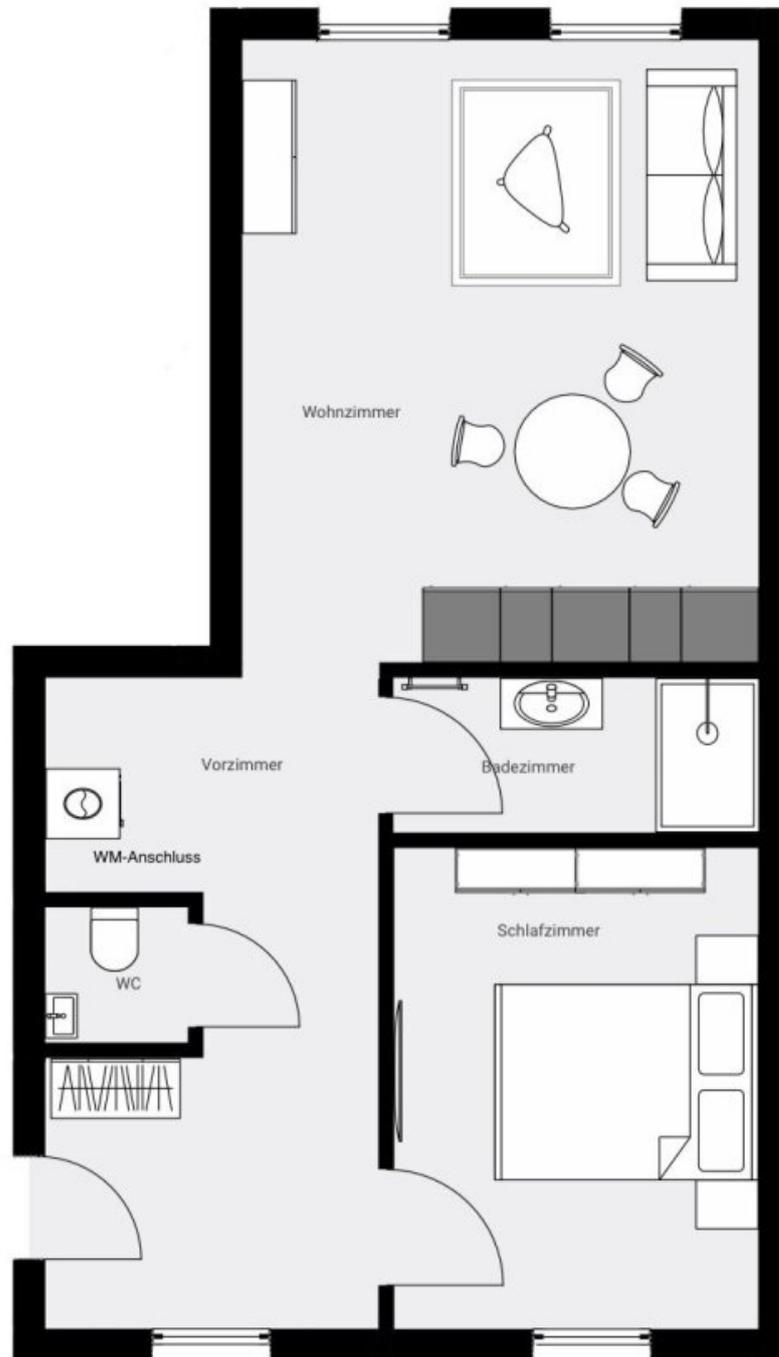






▼ 3. Stock

WOHNFLÄCHE: laut Nutzwertgutachten 44,3 qm



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEDLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT.

## Objektbeschreibung

VERLIEBEN SIE SICH! SEHR CHARMANTE TRAUMWOHNUNG - VOLL AUSGESTATTET UND IN SEHR GUTER LAGE!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der begehrten Gegend von 1210 Wien und bietet alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen. Mit einer Fläche von 44,3m<sup>2</sup> und einer erstklassigen Lage in der 3. Etage, ist diese Wohnung perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien.

Das erste, was Ihnen auffallen wird, wenn Sie diese Wohnung betreten, sind die wunderschönen Dielen, die ein Gefühl von Wärme und Gemütlichkeit vermitteln. Die Wohnung ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, die nicht nur stilvoll aussehen, sondern auch pflegeleicht sind. Eine moderne Gas-Zentralheizung sorgt das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen und eine Einbauküche bietet ausreichend Stauraum und alle notwendigen Geräte für Ihre kulinarischen Abenteuer.

Das Highlight dieser Wohnung ist zweifellos die geschmackvolle Ausstattung, der geräumige Wohnbereich, der viel natürliches Licht durch die großen Fenster lässt. Hier können Sie sich entspannen, Ihre Lieblingsserie schauen oder Freunde und Familie zu einem gemütlichen Abend einladen. Das angrenzende Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank, um all Ihre Kleidung und persönlichen Gegenstände unterzubringen.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine moderne Dusche und getrennte Toiletten, die Ihnen den Alltag erleichtern werden. Sie müssen sich nie wieder um lange Warteschlangen im Badezimmer sorgen! Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand und kann sofort bezogen werden, ohne dass zusätzliche Renovierungen erforderlich sind.

### AUFTEILUNG:

- Vorzimmer
- Wohnbereich mit traumhafter, moderner Einbauküche
- Schlafzimmer

- Badezimmer
- Abstellbereich
- sep. Toilette

#### AUSSTATTUNG:

- Bodenbelag: Landhausdielen Eiche
- Einbauküche
- Gasetagenheizung
- Sicherheitstüre WK3
- neue Kunststofffenster
- Badezimmer mit Feinsteinzeugfliesen, Dusche, Handtuchheizkörper, Waschtischunterschrank, Spiegel
- Abstellbereich mit Waschmaschinenanschluss
- Komplette eingerichtet (nur das Bett ist derzeit auf Kartons gebaut, alles andere ist dabei!)
- Allgemeinanlagen: Müllabstellfläche und Fahrradabstellbereich im Innenhof

## FLÄCHE:

44,15 m<sup>2</sup>

## LAGE IM HAUS:

3. Liftstock

## LAGE & INFRASTRUKTUR/ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL:

Die Lage der Wohnung ist einfach unschlagbar. Eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof macht es Ihnen leicht, sich in der Stadt zu bewegen. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie z.B. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und Universitäten. Auch für Ihre Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung.

- optimale Infrastruktur für den täglichen Bedarf
- In direkter Nähe befinden sich mehrere Schnellbahn- und Straßenbahnlinien sowie die U-Bahn-Linie U6
- Veterinärmedizinische Universität und das Krankenhaus Nord liegen nur wenige Minuten entfernt
- Erholungsgebiet Alte Donau in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar und lädt zur Entspannung im Grünen ein.

## VERFÜGBARKEIT:

ab sofort

## RESÜMEE:

Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnen, Komfort und einer erstklassigen Lage. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir sind sicher, dass Sie sich in diese charmante Wohnung verlieben werden!

## PREISE:

Kaufpreis: EUR 219.900,00

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt

KÄUFERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Wir arbeiten mit großer Sorgfalt können aber für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, weisen wir ausdrücklich auf ein wirtschaftliche Naheverhältnis hin.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME: URSULA RABAS, IMMOBILIEN RABAS, Tel: 06765285527

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 <250m

Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <250m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap