

**Hofruhelage: Wunderschöne Altbauwohnung in Parklage (neuwertig)**



**Objektnummer: 5998/523**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	46,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 144,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,23
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,33 €
<b>USt.:</b>	11,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **GUDRUN BOGNER**

VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

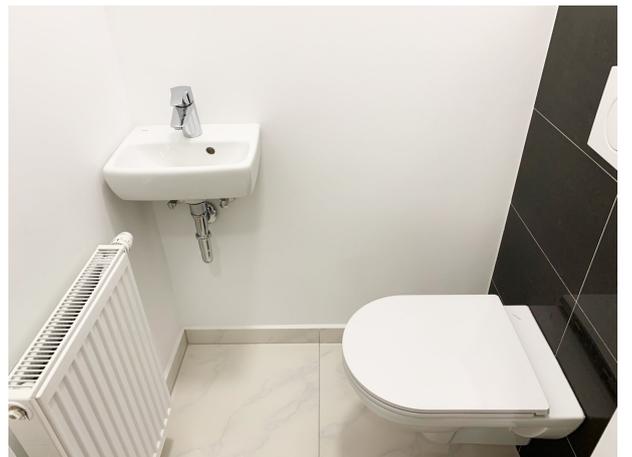
T +43 1 30 84 175  
H +43 676 3536 778

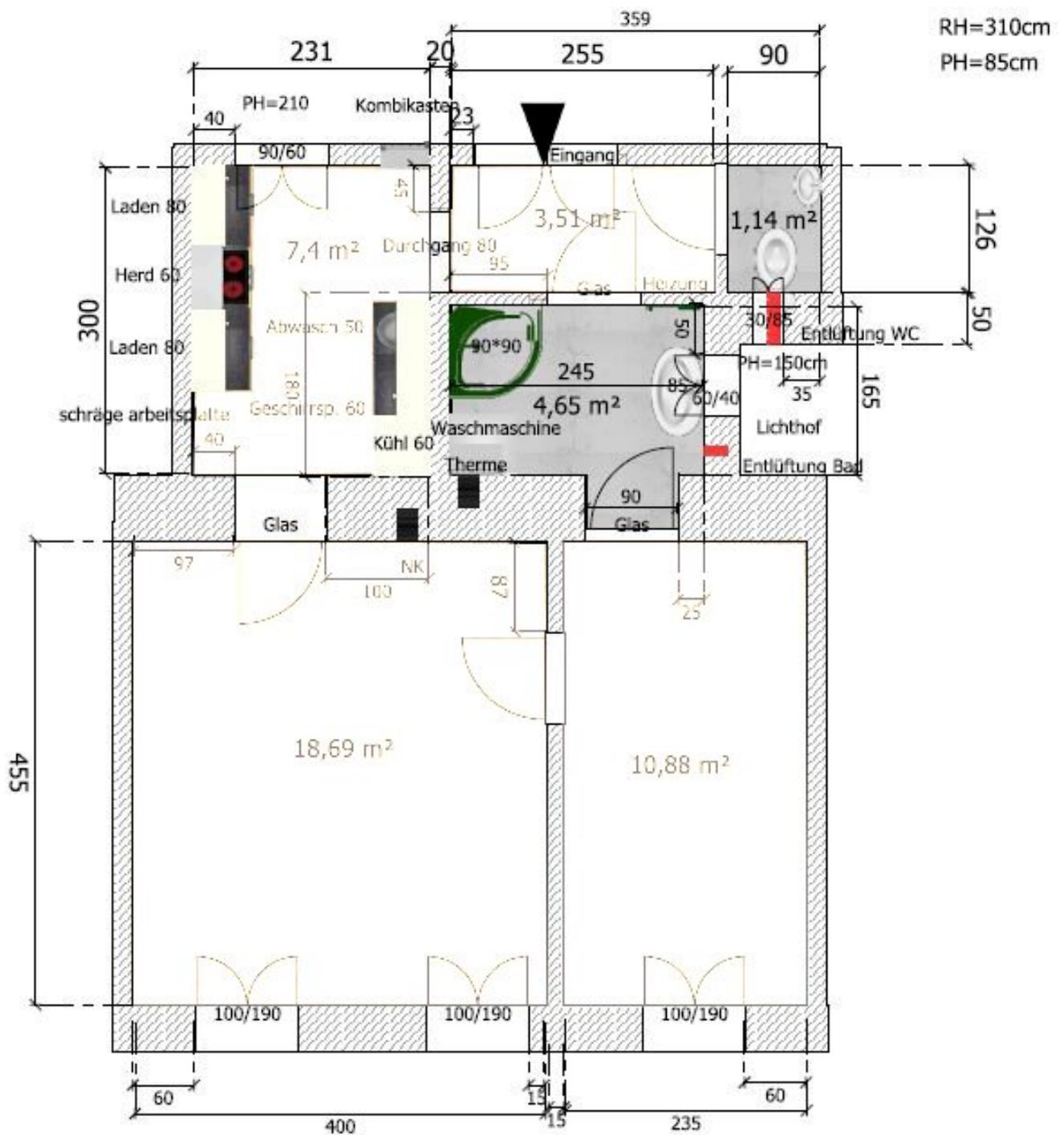
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr geleistet!

## Objektbeschreibung

Die vor kurzem generalsanierte Altbauwohnung liegt im 1.Stock ( Aufzug) in einem gepflegten Altbauhauses und verfügt über eine Wohnfläche von 47 m2.

Das gesamte Haus wurde vor kurzem komplett generalsaniert.

### **Praktische Raumaufteilung:**

- Vorraum
- komplette Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche ( Zugang vom Vorraum und vom Schlafzimmer)
- Toilette mit Waschbecken und Fenster

### **Hochwertige Ausstattung:**

- topmoderne weiße Küche mit sämtlichen Geräten (Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank)
- geräumiges Bad mit Waschbeckenschrank mit Spiegel und integrierter Beleuchtung und Dusche
- eleganter Eichenholzparkett in allen Wohnräumen
- neue Gastherme und Heizkörper
- neue Fenster und Türen
- geschmackvolle Beleuchtungskörper in allen Räumen
- erneuerte Elektrik
- Kellerabteil ( Nutzungsrecht)

Diese Wohnung lässt keine Wünsche offen und ist sofort bezugsfertig, da sie bereits komplett ausgestattet ist und somit die Wartezeiten für die Bestellung der Küche, das Montieren der Lampen uvm. entfällt.

Eine Traumwohnung in einer wunderbaren Grünanlage und sehr zentral gelegen.

### **Wichtiger Hinweis:**

Zusätzlich zum Kaufpreis von € 225.000,00 muss noch ein außerbüchlerliches Darlehen, welches 2018 mit einer Laufzeit von 20 Jahren für die Sanierung der gesamten Liegenschaft aufgenommen wurde, übernommen werden. Die monatliche Tilgungsrate beträgt somit € 173,23, welche mit der Betriebskostenvorschreibung eingehoben wird.

### **Wohnen in Ottakring:**

Die Wohnung liegt in guter Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks. Die fußläufig erreichbare Thaliastraße und Ottakringer Straße bieten eine Vielzahl an Geschäften und gastronomischen Angeboten. Eine ausgeprägte Infrastruktur ist selbstverständlich in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

### **Öffentliche Anbindungen:**

- Busse: 10A (ca. 2 Minuten Fußmarsch), 48A (ca. 3 Minuten Fußmarsch)
  - Straßenbahnen: 44 (ca. 5 Minuten Fußmarsch), 46 (ca. 6 Minuten Fußmarsch)
  - U-Bahn: U3 Station Ottakring (ca. 9 Minuten Fußmarsch)
  - S-Bahnen: Ottakring (ca. 10 Minuten Fußmarsch)
-

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt als Provision in gesetzlicher Höhe in Rechnung. Die obigen Angaben über dieses Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers und basieren auf den Angaben und Informationen des Eigentümers. Daher können wir keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben leisten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap