

**TOP moderne, stylische 3-Zimmer Wohnung mit
hochwertiger Ausstattung und optimalem Grundriss! WG
geeignet!**



Visualisierung 2. Zimmer

Objektnummer: 5630/396

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,07 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	365.000,00 €
Betriebskosten:	147,44 €
USt.:	14,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

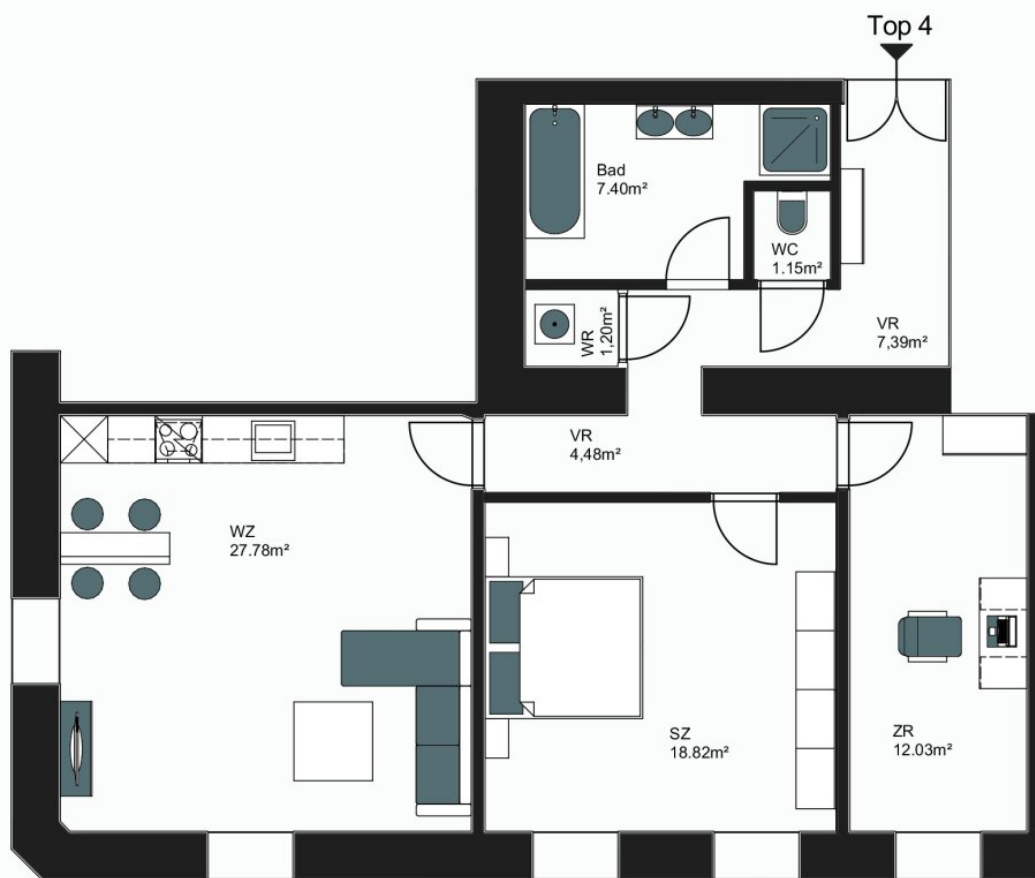
MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien











Objektbeschreibung

HIPP • SCHICK • TRENDIG

3 ZIMMER • ZENTRAL BEGEHBAR • MOVE IN & ENJOY

Die im Jahr **2021 kernsanierte Wohnung** liegt im Erdgeschoss/ Hochparterre eines **gepflegten Altbauwohnhauses** in der Nähe des Einkaufszentrums Q19. Durchdacht geplant, bietet **dieses Altbaujuwel** auf einer **Wohnfläche von ca. 80m²** insgesamt **3 zentral begehbare Zimmer**, einen Abstellraum und genügend Platz für Paare, Singles, die erste Zeit zu Zweit oder eine kleine Familie. Überzeugen Sie sich selbst und genießen gleich den [Rundgang](#) durch die Wohnung!

Einzigartig ist die **besonders gehobene Ausstattung** mit **Alarmanlage, SMART HOME** (Steuerung der Beleuchtung/ Heizung mittels Handy inkl. IPAD), **Tischlerküche**, exklusiven Armaturen, modernen Kunex Türen u.v.m.

Das **wohlige, gemütliche Altbauflair** wird nicht nur mit dem schönen **Fischgrät-Parkettboden**, sondern auch den auserwählten Sesselleisten und der angenehmen Beleuchtung dank der abgehängten Decken unterstrichen.

Separat begehbar sind **alle Zimmer** vom Vorraum/Flur aus:

- das **Wohnzimmer** mit **offener Küche** (mit Induktionsherd, Geschirrspüler) und Kamin beim Essbereich
- die **beiden Schlafzimmer** bzw. Home-Office/Gäste-Kinderzimmer
- das **Badezimmer** mit Dusche UND Wanne
- die sep. Toilette
- der praktische Abstellraum

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gasetagenheizung**, die Vaillant Therme befindet sich im **Abstellraum** (hier ist ebenfalls der Waschmaschinenanschluss vorhanden).

Zum **besseren Raumvorstellungsvermögen** wurden mittels **Visualisierung** das Wohnzimmer sowie das Kabinett **virtuell gestaged**.

Die Wohnung kann bei Interesse auch voll möbliert übernommen werden, sodass der neue Eigentümer nur noch seine Koffer packen & sorglos einziehen kann.

Derzeit ist die Wohnung noch bewohnt; ich ersuche um Verständnis, dass Besichtigungen nur nach Rücksprache mit dem derzeitigen Eigentümer vereinbart werden können.

Ein **großzügiges Kellerabteil** ist dieser Wohnung zugeordnet. Der begrünte Innenhof mit **Fahrrad-Abstellmöglichkeiten** steht allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag

- Nutzwertgutachten
- Jahresabrechnung 2023
- Monatliche Vorschreibung
- Originalpläne
- Energieausweis
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnfläche ca. 80m²
- 3 zentral begehbare Zimmer
- Hochwertige Ausstattung
- Alarmanlage
- Offenes Wohnzimmer mit Tischlerküche
- Bad mit Wanne und Dusche

- Abstellraum
- Kellerabteil
- Beziehbar nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap