

**Neuwertiger Terrassentraum in Hofruhelage (befristet
vermietet)**



Objektnummer: 5998/593

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	63,18 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	118,99 €
Heizkosten:	28,20 €
USt.:	17,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

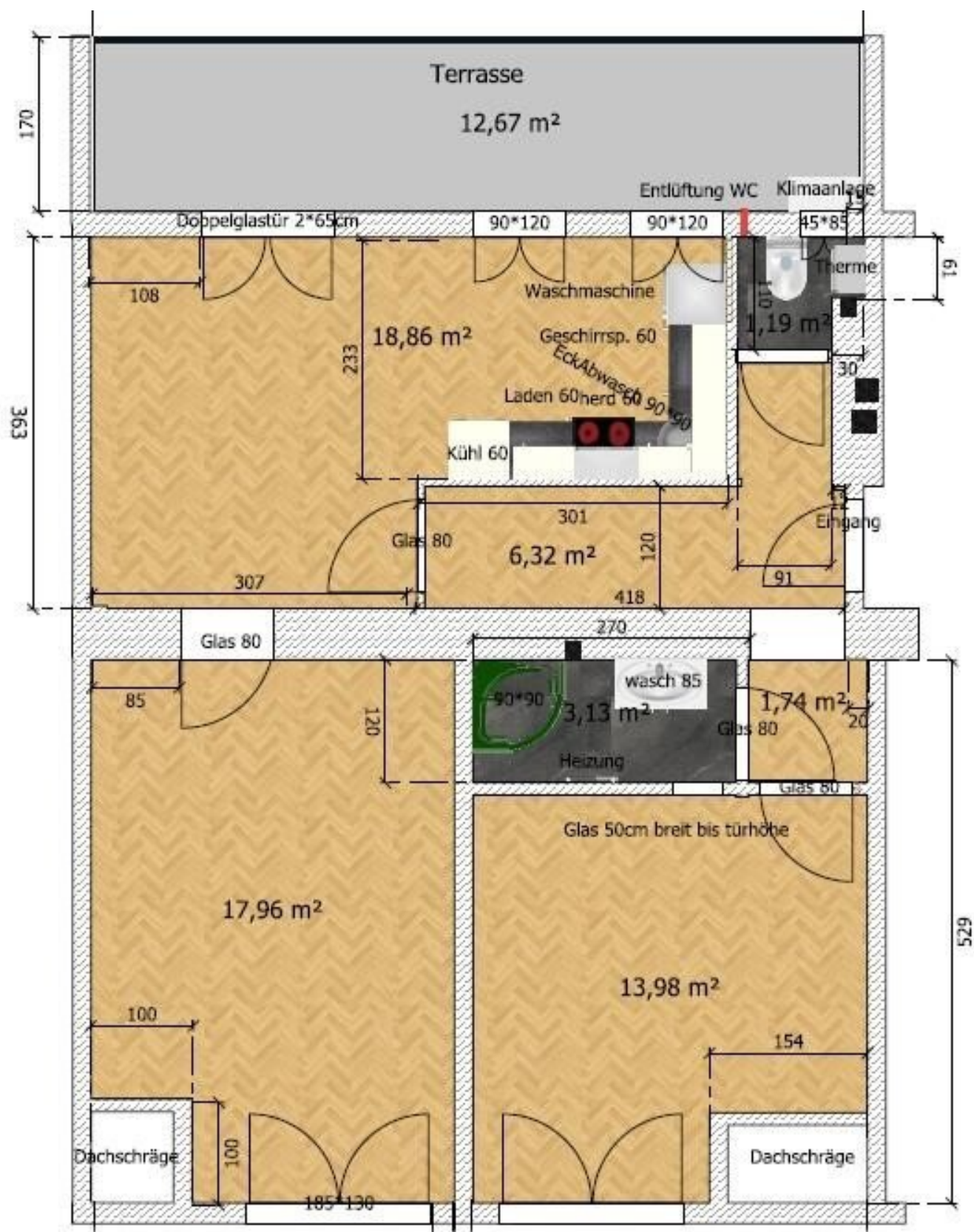


GUDRUN BOGNER

VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8/5
1010 Wien







Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr geleistet!

Objektbeschreibung

Die 2021 komplett generalsanierte Wohnung liegt im Dachgeschoß (5.Stock mit Lift) eines gepflegten Hauses (Baujahr 1955) und verfügt über eine Wohnfläche mit 63m² und einer Terrassenfläche mit 13m².

Die Wohnung ist bis zum 30.11.2026 vermietet. Die Jahresnettomiete beträgt € 8.487,96.

Praktische Raumaufteilung:

- Vorraum
- komplette Wohnküche mit Zugang auf die Terrasse
- 2 Zimmer- Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette mit Fenster

Hochwertige Ausstattung:

- topmoderne weiße Küche mit sämtlichen Geräten (Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank)
- 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- die Wände wurden thermisch saniert

- Kellerabteil

Zusätzliche Highlights:

- neue Klimaanlage in allen Räumen
- elektrische Rollos in den Schlafzimmern
- eine elektrische Markise auf der Terrasse
- Wasseranschluss auf der Terrasse

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.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in einer sehr guter Lage. Geschäfte, Lokale und Restaurants sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, gute Schulen und der Lorenz-Bayer-Park runden die perfekte Lage ab.

Öffentliche Anbindungen:

- Straßenbahnen: 2, 9
- Autobus: 10A

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap