

**+++ PARKWOHNUNG - ERSTBEZUG - ABSOLUTE
RUHELAGE - HELLER ALTBAU HOCHWERTIG SANIERT
+++**



Objektnummer: 447

Eine Immobilie von AES Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Hernals
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	162,80 €
Sonstige Kosten:	69,83 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Chinara Tuganbayeva

AES Consulting GmbH
Taubstummengasse 13 / 5a
1040 Wien

T +43 1 205 83 99
H +43 676 678 11 75

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







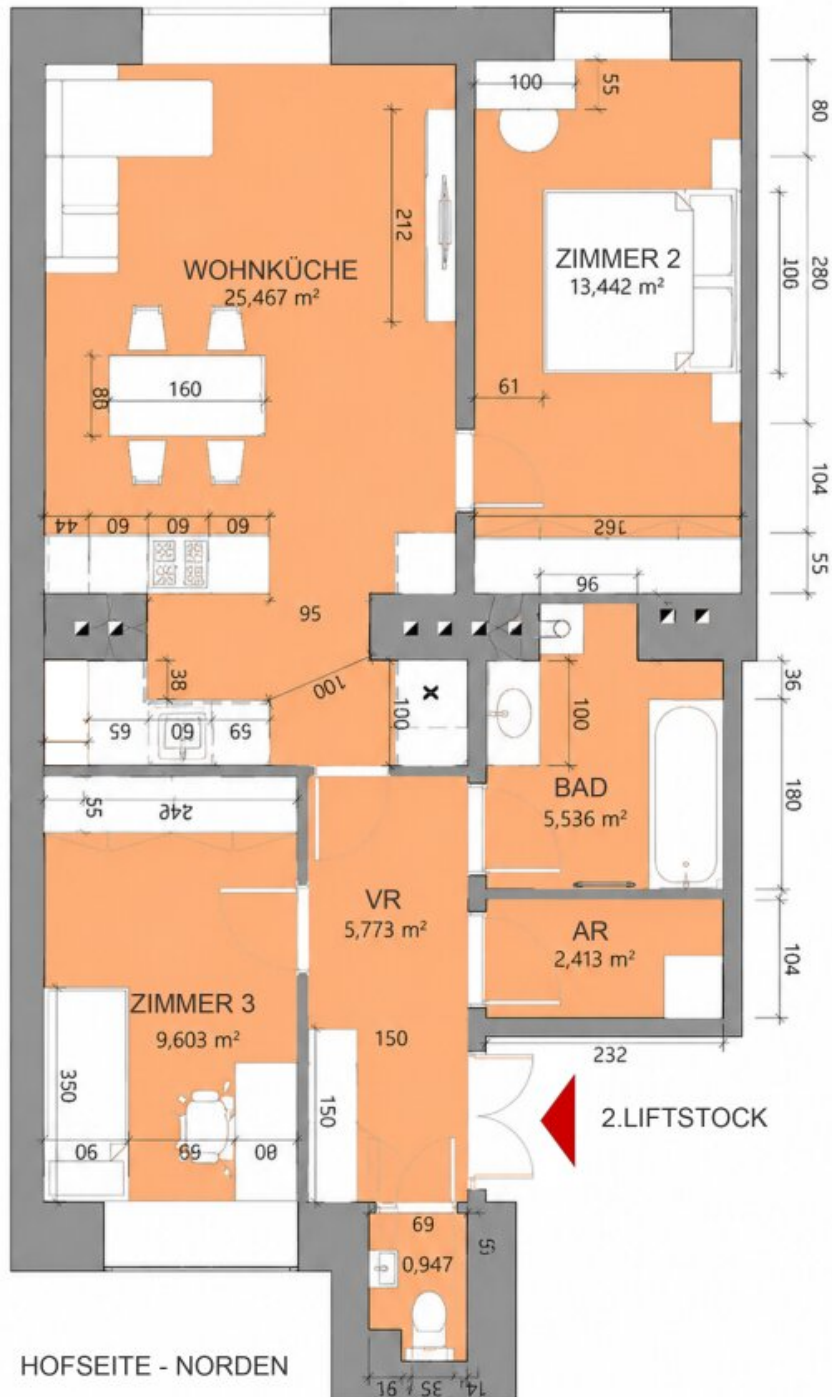


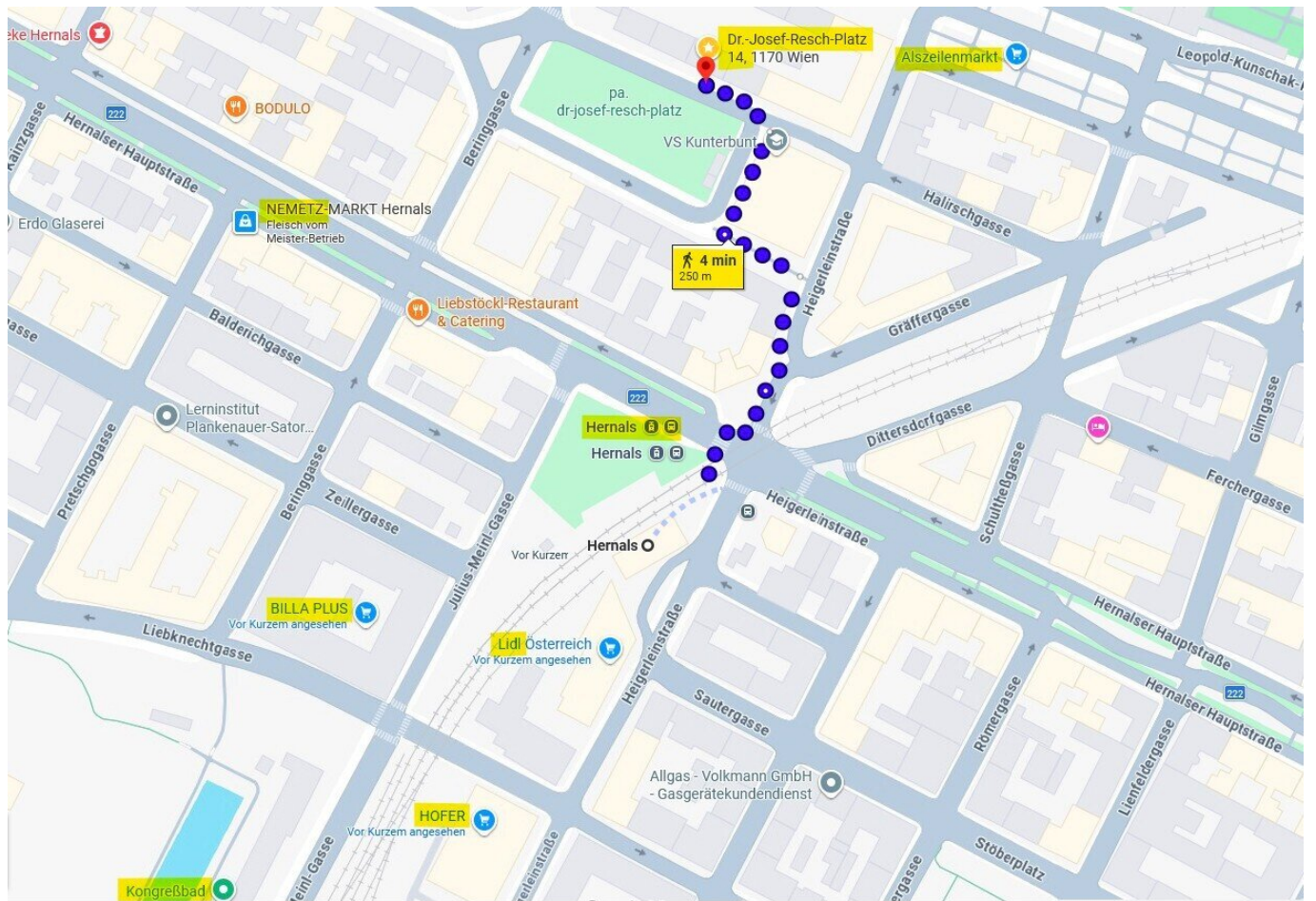




DOKTOR JOSEF RESCH PARK

PARKSEITE - SÜDEN





Objektbeschreibung

Ausblick über den Dr.-Josef-Resch-Park - echtes Foto

die anderen Aufnahmen sind von einem anderen Objekt in derselben Bauausstattung

- + **Parkblick und südseitiger Wohnbereich**
- + **absolute Ruhelage trotz sehr guter Infrastruktur**
- + **Erstbezug nach hochwertiger Sanierung**
- + **Tischlerküche mit Markengeräten**
- + **Fischgrätparkett aus Eiche**
- + **Flügeltüren im Alt-Wien-Stil**
- + **2.OG mit Lift direkt am Park**
- + **viel Tageslicht und absolute Ruhelage**
- + **gepflegtes Haus mit gegliederter Fassade**
- + **durchgesteckte Wohnung mit Süd-Nord Ausrichtung**
- + **neue dreifach verglaste Isolierfenster**
- + **Außenrollos zur Beschattung an der Südfassade**
- + **neue Sicherheitstür in gegliederter Ausführung**
- + **neue erstklassige Gastherme von Vaillant**
- + **neues Design-Badezimmer und separate Toilette**

3 Zimmer, Wohnnutzfläche ca. 64 m² + 2 Kellerabteile ca. 10 m²

Durch die gelungene Raumaufteilung wirkt die Wohnung **deutlich geräumiger**.

Garagenplätze in der Umgebung nach Verfügbarkeit

Laufende monatliche Kosten brutto:

Betriebskosten € 162,80

Reparaturfonds € 69,83

GESAMT € 232,63

Die Reparaturrücklage des Hauses weist ein **Guthaben von ca. 30.000 €** auf, es sind keine größeren Sanierungen geplant.

Der Heizwärmebedarf beträgt **48,2 kWh/m².a**, Energiewert B.

Nutzen Sie die Vorteile einer hochwertig sanierten Wohnung mit ausgezeichnete Infrastruktur:

- + Erstbezug nach Kernsanierung
- + beste Infrastruktur bei der Hernalser Hauptstraße
- + absolut ruhiger Park und Innenhof
- + hochwertige Eichenholzböden in den Wohnräumen
- + Designer-Badezimmer und Toilette
- + hochwertige Flügeltüren
- + alles neu – Fenster, Elektrik, Heizung, Türen, Wände, Sanitär
- + einbruchshemmende Sicherheitstüre sowie moderne Vaillant-Therme
- + Dreifachverglasung bei modernen Isolierfenstern
- + unabhängige Gasetagenheizung
- + Sanitäranlagen von Villeroy & Boch und Hansgrohe

+ Glasfaser Magenta-Anschluss für ultraschnelles Internet

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap