

## Wohnen Nähe Auer-Welsbach-Park



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609\_42400**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	65,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,16
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

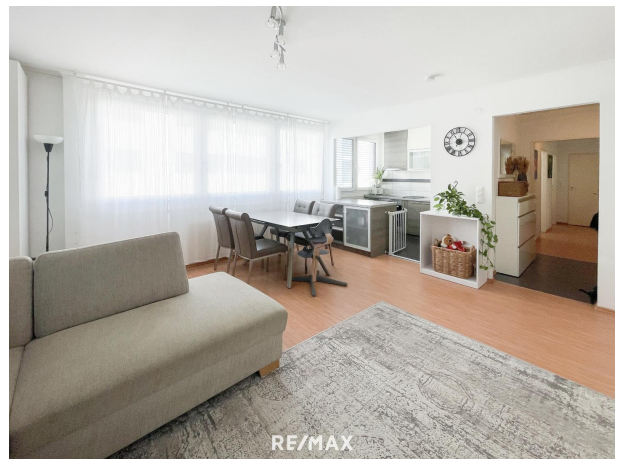
## Ihr Ansprechpartner

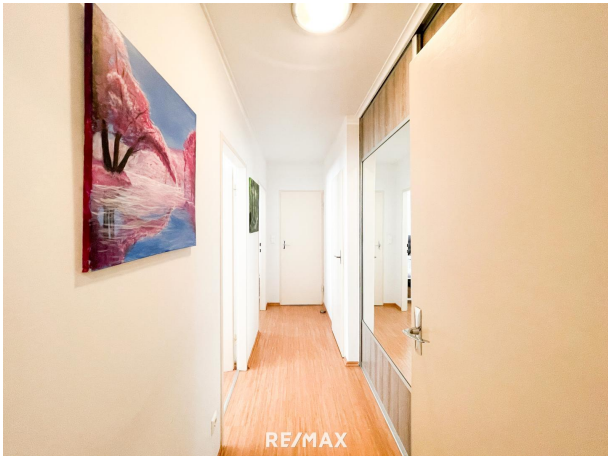
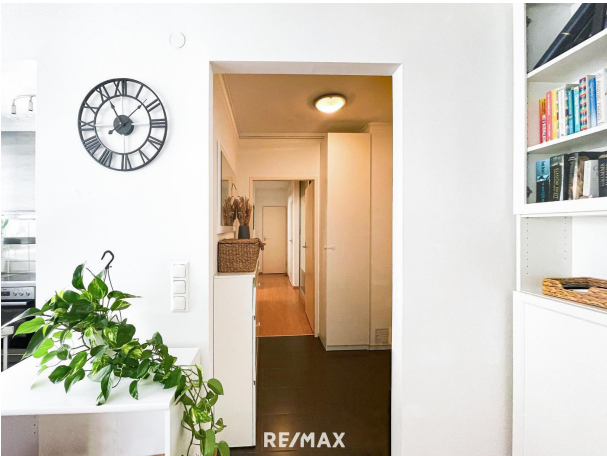


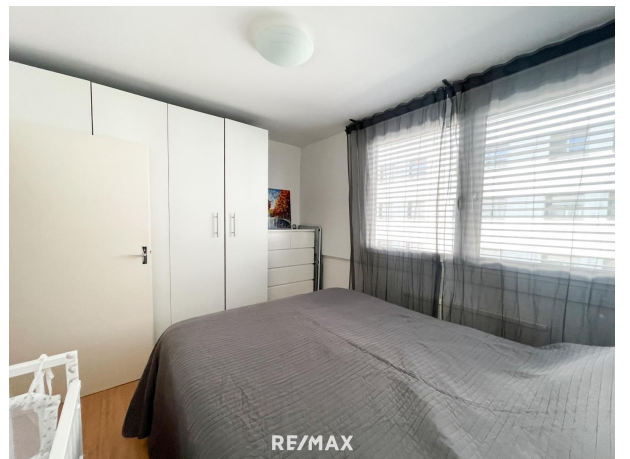
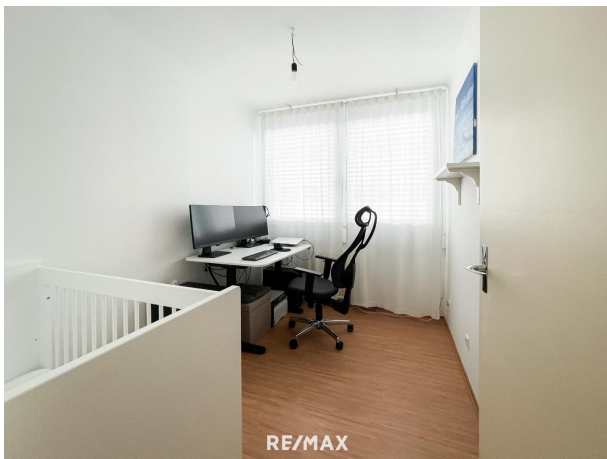
### Alexandra Fellner

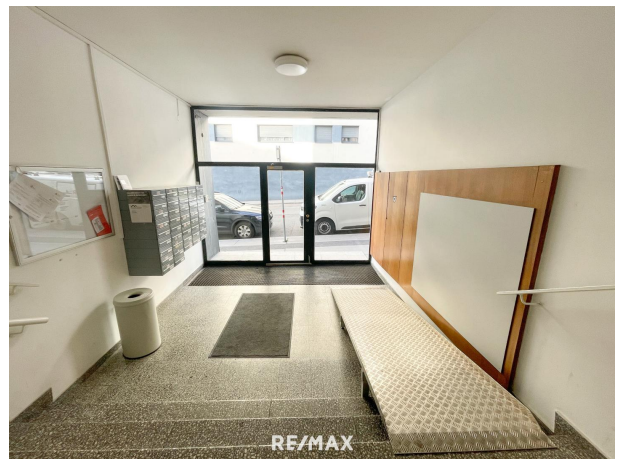
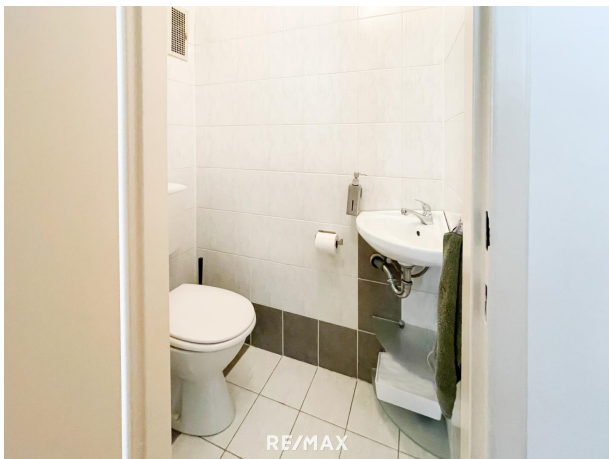
RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

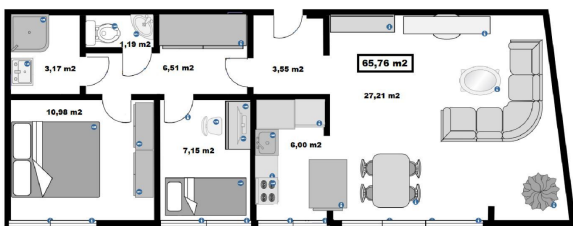
T +43/1/9971000  
H +43 699 11 97 63 36











RE/MAX First  
Alexandra FELLNER  
Mail: a.fellner@remax-first.at  
Mobil: +43 (0) 69911976336



1140 Wien

Wohnnutzfläche: ca. 65,76 m²  
3 Zimmer  
1 Badezimmer, 1 Toiletten  
1 Kellerabteil

## Objektbeschreibung

Diese **helle, westseitig ausgerichtete** ca. 64 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich **im dritten Liftstock** eines ca. 1967 errichteten Hauses. **Die Wohnung besteht aus: - einem Vorraum - einer Wohnküche mit ca. 34 m<sup>2</sup> - 2 Schlafzimmern mit je ca. 11 m<sup>2</sup> und ca. 7 m<sup>2</sup> - einem Badezimmer mit ca. 3,17 m<sup>2</sup> inkl. Dusche, 1 Waschbecken und Waschmaschinenanschluss - sowie einer getrennten Toilette mit Handwaschbecken**

Sämtliche Räume verfügen über Laminatböden und Außenjalousien (Verstellbare Raffstores). Geheizt wird über eine **Hauszentralheizung**. Die **monatlichen Betriebskosten betragen aktuell nur € 337,28**. Dazu kommt der Anteil für Heizung und Warmwasser von aktuell € 159,93 pro Monat. Ein trockenes Kellerabteil ist vorhanden. Im Haus befindet sich auch eine Waschküche. **Garagenparkplätze** können im Haus gegenüber angemietet werden. Die **Nahversorgung** der Gegend lässt keine Wünsche übrig. In unmittelbarer Nähe finden Sie Spar, Billa, Penny, Drogeriemarkt, Gemüsegeschäft, Apotheke und kleinere Lokale. Auch **Ärzte, Schulen und ein Kindergarten** sind im Umkreis. Ihre Freizeit können Sie im nahen Auer-Welsbach-Park oder Schönbrunner Schlosspark genießen. Die **Straßenbahnlinien 10 und 52** haben in unmittelbarer Nähe eine Station, der Bus 10A ist in wenigen Minuten zu erreichen, die **U3 Station Johnstraße** ist nur 800 m und der Bahnhof Penzing mit Anbindung an S45 und S50 nur 750 m entfernt. Die U3 oder U4 in Hietzing wären ebenfalls fußläufig erreichbar. Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser Wohnung überzeugen. **360 Grad Begehung finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)** Kaufpreis Wohnung: € 275.000,-- Käuferprovision: 3% + 20% USt.

----- **RECHTLICHE HINWEISE:** Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung. Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz). Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein. Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

---

---