

## Charmante und gepflegte 3-Zimmerwohnung in Ruhelage



1 Wohnzimmer mit Loggia

**Objektnummer: 1662\_3018**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,81
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

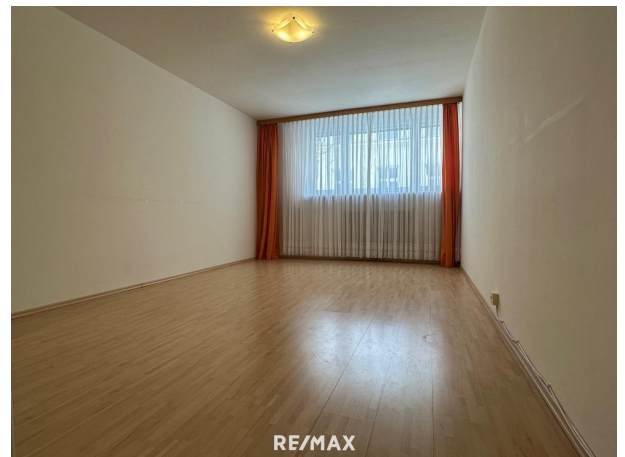


**Andreas Winter**

RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





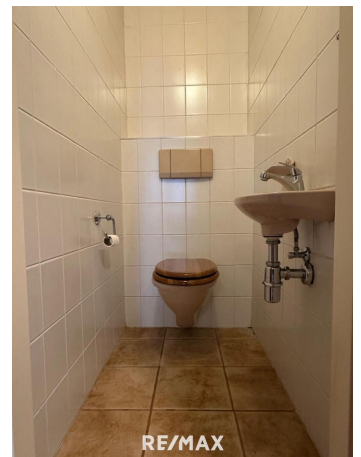




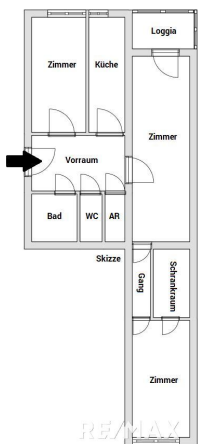
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



**GUTSCHEIN**

Kostenloser  
Marktwert-Check für  
Ihre Immobilie.

**Andreas Winter**  
0676 709 29 99  
aw@remax-4you.at

**RE/MAX**



## Objektbeschreibung

EINZIEHEN & ENTSPANNEN! Charmante und gepflegte 3-Zimmerwohnung in Ruhelage Es freut mich Ihnen diese außerordentlich gepflegte und gut aufgeteilte 3- Zimmerwohnung in zentraler Lage von Ottakring zum Kauf anbieten zu dürfen. OBJEKTDESCHEIBUNG: Sie betreten die Wohnung über den großen Vorraum wo Sie genügend Platz für eine Garderobe und Platz für einen Schuhkasten vorfinden werden. Gleich links davon ist das erste Zimmer mit Blick in den großen Innenhof. Angrenzend gelangen Sie in die Küche die auch Platz für einen kleinen Esstisch bietet und ebenfalls in den mit Bäumen besetzten großen Innenhof schaut. Auf der anderen Seite des Vorraumes finden Sie ein schönes Bad mit Badewanne, angrenzend das WC und angrenzend noch einen praktischen Abstellraum. Zwischen Abstellraum und Küche gelangen Sie durch eine Türe in das sehr helle und sonnige Wohnzimmer, von wo Sie gleich auch die Süd-seitige-Loggia betreten können. Die Loggia ist verglast und kann auch als kleiner Wintergarten verwendet werden. Durch einen kleinen Zwischengang erreichen Sie ein weiteres großes Zimmer mit einem separaten Schrankraum der viel Platz bietet. Alle Räume sind sehr hell, sonnig und sehr ruhig gelegen. Ausstattung: - Gebäude BJ 1974 - Eingangstüre RIHA-Sicherheitstüre - großzügiger Kellerraum - Zentralheizung mit Gas, diese wurde 2020 auf ein neues Gasbrennwertsystem mit Zirkulationsventilen für jede Wohnung erneuert - In den BK sind ebenfalls die Heizkosten sowie die Kosten für Warmwasser angegeben. - Bad und WC verfließt - gebrauchte Küche LAGE & ANBINDUNG: - zu Fuß erreichbar: - U3 Station Ottakring & Schnellbahn - Straßenbahnlinie 44, 46 Mit der U-Bahn erreichen Sie in wenigen Minuten die Mariahilfer Straße und den Stephansplatz. Der Wilhelminenberg ist ein beliebtes Naherholungsgebiet, den Sie sehr schnell mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erkunden können. Link zur 360° Tour: <https://office-remax-4you-at.vr-360-tour.com/e/VA4BIYqZzuU/e> \*Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann über oder unter diesem Kaufpreis liegen. Bitte prüfen Sie vorab die Möglichkeit ihrer Finanzierbarkeit nach nachstehenden Kriterien: - min. 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis - Tilgungsrate max. 40% der Haushaltsnettoeinkommens - max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung