

**FLEXIBEL NUTZBARES WOHNOBJEKT MIT
KUNSTGESCHICHTLICH SEHR INTERESSANTEM
HINTERGRUND ZU TOPKONDITIONEN**



Objektnummer: 1546

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1130 Wien |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 205,00 m ² |
| Zimmer: | 7 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Keller: | 15,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 126,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,71 |
| Kaufpreis: | 777.000,00 € |
| Betriebskosten: | 600,00 € |
| Heizkosten: | 388,00 € |
| USt.: | 118,80 € |
| Provisionsangabe: | |

27.972,00 € inkl. 20% USt.

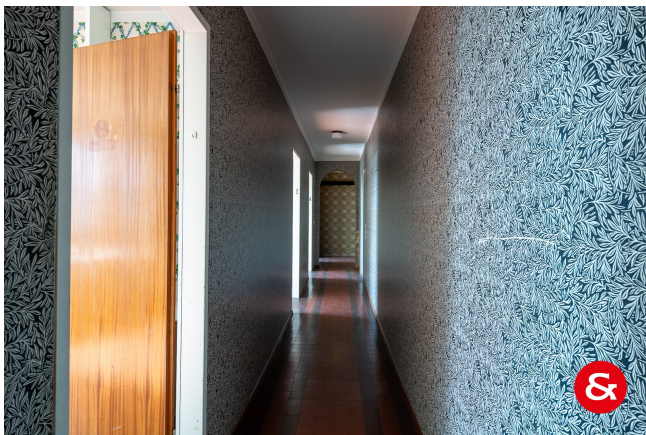
Ihr Ansprechpartner

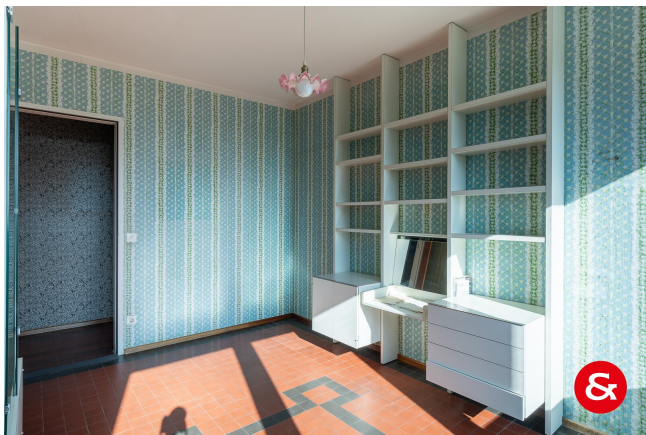


Mag. Michael Moser

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien

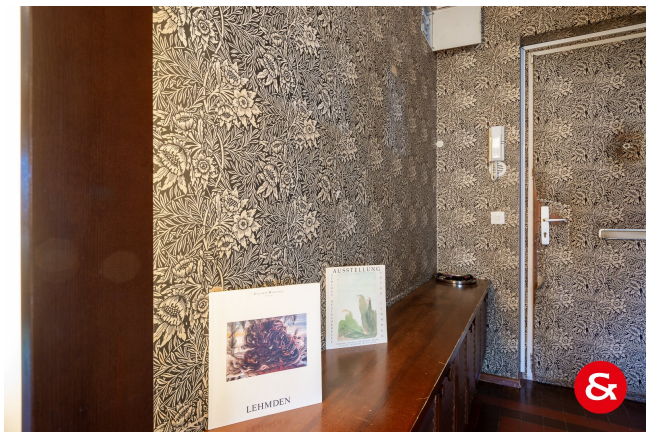








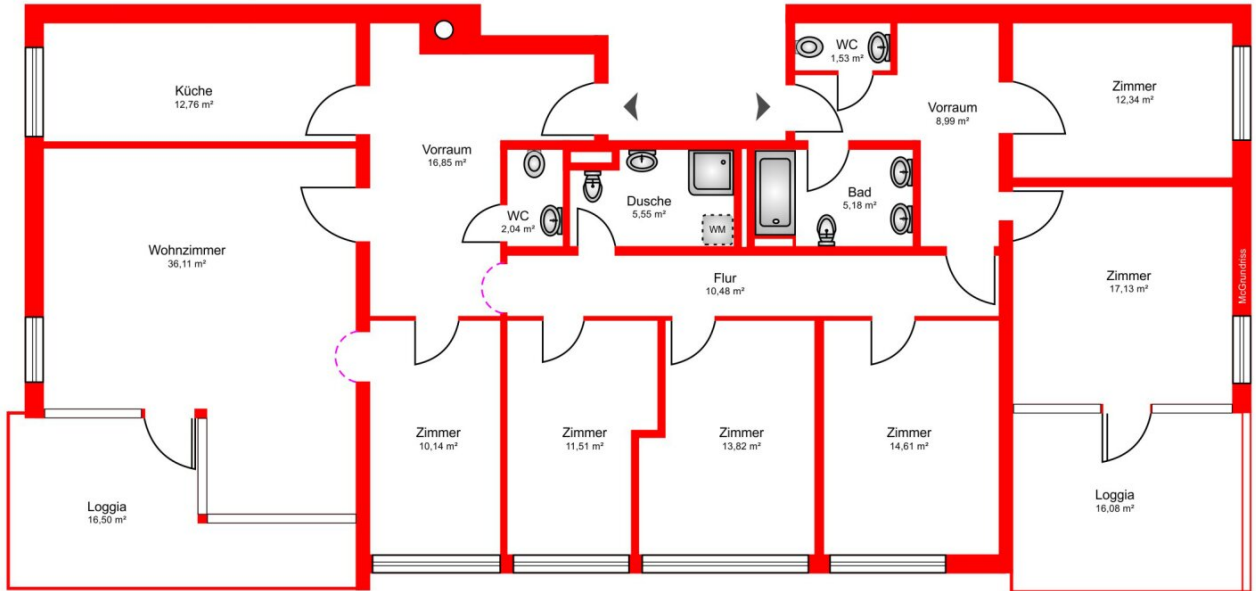












Objektbeschreibung

ACHTUNG: Gerne stellt Ihnen unser Unternehmen professionelle Kontakte für interessante Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung!

Diese, im Hochparterre gelegene, mit 2 Eingängen ausgestattete Wohnung, hat insgesamt 7 Zimmer, einen getrennten Raum für eine Küche, eine große Loggia, einen großen Wintergarten, zwei Bäder und zwei Toiletten.

Sämtliche Zimmer sind mit Klinkerboden ausgestattet. Die Bäder und Toiletten sind verflies. Alle Wände sind tapeziert und teilweise finden Sie künstlerisch großartige Glastüren vor. Speziell diese, aber auch andere Dekorationselemente der Wohnung wurden von einem der bekanntesten Vertreter des Phantastischen Realismus, dem Künstler Anton LEHMEN gestaltet.

Grundsätzlich ist die Wohnung in dem momentanen Zustand beziehbar - allerdings bedarf es mit Sicherheit einiger Umbauarbeiten bzw. - und Innenraumgestaltungselemente, um einen zeitgemäßen und persönlichen Touch zu erhalten. Diese Arbeiten werden auch unerlässlich sein, wenn man eine Kombination aus Arbeiten & Wohnen kreieren möchte.

Angebote für Sanierungsarbeiten an der Terrasse, dem Wintergarten und der Fenster werden momentan von der Hausverwaltung eingeholt und die Durchführung wird über das Rücklagenkonto des Hauses bezahlt. Eine neue Form der Heizung wird lt. Eigentümerprotokoll ebenfalls ventiliert.

Der Grundriss und alle anderen Gegebenheiten wie Lage, Ruhe, Grünblick lassen viele Variationen des Wohnens zu.

Ein überdurchschnittlich großer und architektonisch interessanter Lagerraum (Höhe ca. 4 Meter), eine sehr großzügige Garage (min. für zwei große Fahrzeuge) und ein absolut schön gewachsener Garten mit Altbestand an Bäumen und Sträuchern runden dieses einzigartige Angebot ab.

FINANZIERUNG:

Durch die Kooperation mit einem effizienten und marktführenden Finanzierungsdienstleistungsunternehmen, bieten wir unseren Interessenten eine Kreditmöglichkeit an, die trotz der durch KIM-Verordnung erschwerten Kreditvergabe, eine Finanzierung ermöglicht. Fragen Sie uns!

INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Moser unter [+43 699 15152424](tel:+4369915152424) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Angabe der Objektanschrift, Besichtigungen, Übermittlung der Objektunterlagen sowie sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien! Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap