

**SOFIA ROSMARY | Zwei Zimmer, ein Stil: Eleganz Pur |
hofseitige, ruhige Wohnung im 3.Stock**



Wohnküche - Wohnraum

Objektnummer: 5597/326

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1905
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,60 m ²
Heizwärmebedarf:	D 139,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Kaufpreis:	229.900,00 €
Betriebskosten:	109,70 €
USt.:	10,97 €
Infos zu Preis:	

Liftbetriebskosten kommen hinzu bei Benützungswunsch

Provisionsangabe:

8.276,40 € inkl. 20% USt.

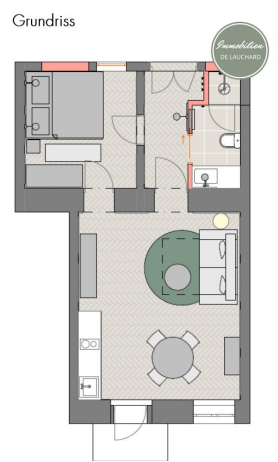
Ihr Ansprechpartner



Denise Lauchard











Immobilier
DE LAUCHARD



Immobilier
DE LAUCHARD



Immobilier
DE LAUCHARD



Objektbeschreibung

Willkommen in einer Oase der Raffinesse: Diese außergewöhnliche 2-Zimmerwohnung vereint stilvolles Ambiente und elegantes Wohnen zu einem einzigartigen Wohngefühl. Hier trifft moderne Ästhetik auf charmante Details. Diese exklusive 2-Zimmerwohnung bietet Ihnen einen stilvollen Rückzugsort im Herzen der Stadt.

Sorgenfrei einziehen: diese **stilvolle und extravagante** Wohnung liegt im **3. Stock** in einem Wiener Altbau, in nur 8 Minuten zu Fuß erreichen Sie die **U+S Bahnsation Handelskai**, oder Sie nehmen eine der Buslinien in der Nähe. Genießen Sie die **Lage** in der Nähe vom **Millenium Tower** und die nahe **gelegene Donau**. Auch das **Lorenz Böhler Krankenhaus** ist unweit - vielleicht sind Sie dort tätig und wollen in der Umgebung leben?

Der Verkäufer hat schon für Ihre **Wohlfühlatmosphäre** gesorgt - die Wandfarbe "**Sofia Rosmary**" strahlt eine höchst edle Atmosphäre aus. Eine modern **ausgestattete Wohnküche** und das Badezimmer mit Waschmaschine sind für Sie schon eingerichtet (Toilette im Bad). **Der west(süd)lich ausgerichtete** Wohnraum lädt Sie ein **Ihre Koffer zu packen** und im **Sommer einzuziehen**. Ein **zweiters Zimmer** dient Ihnen als **persönlicher Rückzugsort**. Die Lage im 3. Stock lässt Sie auf den Hof blicken, somit entgehen Sie den Stadtgeräuschen. Der Grundriss der Wohnung ist in der Bilderfolge zu sehen. Das schöne Badezimmer ist mit Walk-In Dusche und Waschbecken, WC sowie einer Waschmaschine ausgestattet.

Verpassen Sie die Gelegenheit einer Besichtigung nicht, um dieses **Refugium der modernen Ästhetik** zu noch im Sommer zu beziehen.

Wohnungsaufteilung | Infos:

- * Vorzimmer
- * Wohnküche - Wohnraum hofseitig: 2er Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank
- * Badezimmer ist vom Vorzimmer begehbar (mit Waschmaschine) & Toilette
- * Kellerabteil (im Eigentum)
- * **Aufzug** vorhanden: Nutzung möglich (Betriebskosten werden sodann verrechnet)
- * Elektroboiler für Warmwasser, Infrarotheizung
- * Wandfarbe: Sofia Rosmary

KOSTEN:

Kaufpreis: EUR 229.900--

Provision: EUR 6.897,-- (zuzügl. 20% USt.)

Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragung Grundbuch 1,1%, Vertragserrichtung lt. Tarif des Rechtsanwaltes

Öffentliche Anbindung & Einkaufsmöglichkeiten:

- * **U+S Bahn Station Handelskai**
- * **Bahnhof Traisengasse**
- * **Buslinien 5A, 11A, 11B, 37A**
- * **Straßenbahnlinien 1,2 (Dresdnerstraße)**
- * **Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, Millenium Tower**

Ich freue mich auf Ihre Anfrage - gerne können wir einen Besichtigungstermin vereinbaren. www.lauchard-immobilien.at

FAGG-Hinweis: Ich bitte Sie um Verständnis, dass ich aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen. Es gelten die AGBs der Immobilienwirtschaft. Zwischen dem Makler und dem Verkäufer besteht ein **wirtschaftliches Naheverhältnis**. Ich weise ausdrücklich auf meine Doppelmaklertätigkeit hin. Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt geprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Fotos (c) Moritz Scheer

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap