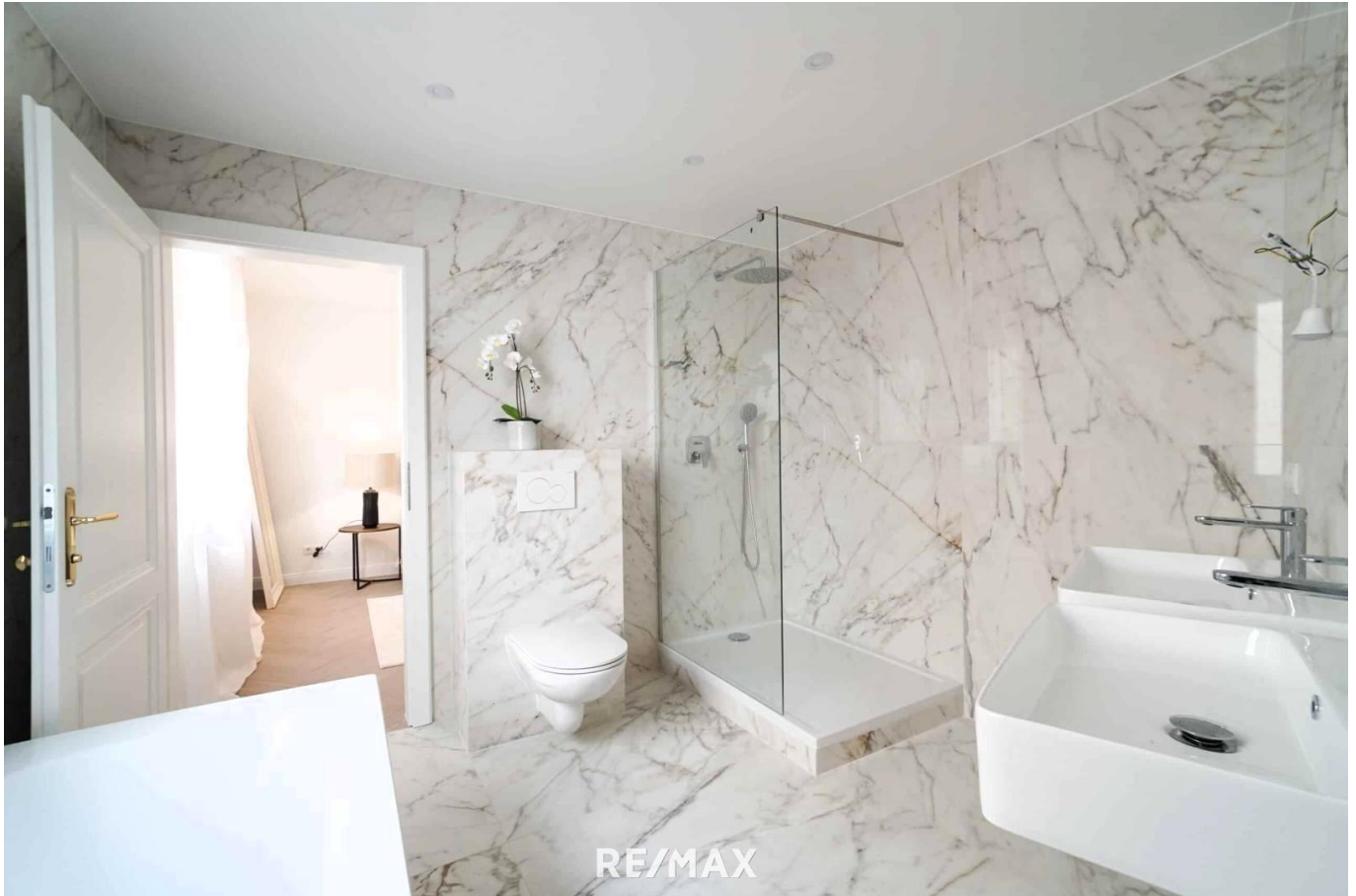


**EXKLUSIVE 3- ODER 4-ZIMMER-WOHNUNG IM 1. BEZIRK  
– TRAURLAGE NÄHE STEPHANSDOM**



großzügiges Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609\_41184**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1967
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	1.749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

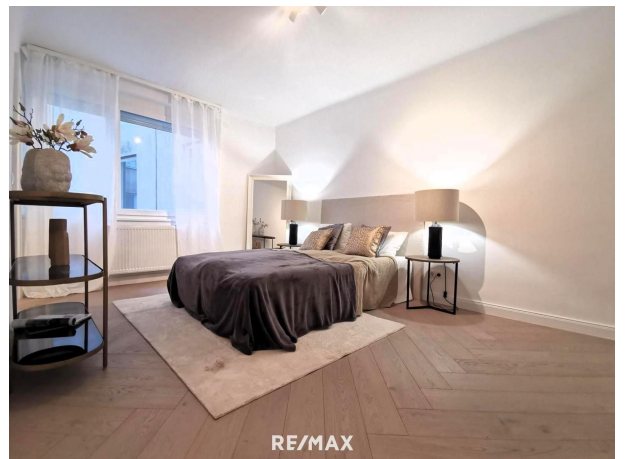
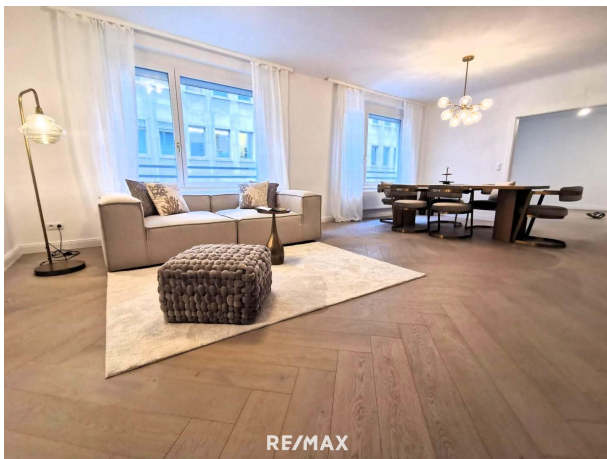
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Carsten Mähler**

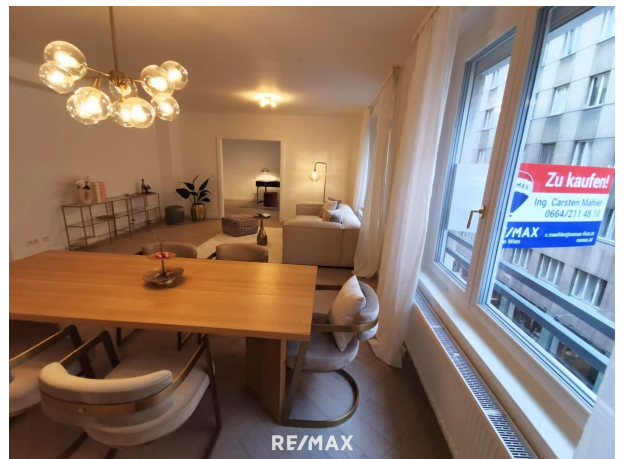
RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 00  
H +43 664 211 48 10











## Objektbeschreibung

Große und zur Ansehnlichkeit mit "Staging Inventar" ausgestattete Räume lassen Sie eine Vorstellung davon bekommen, wie Sie es sich hier gemütlich machen können. Alles in dem Objekt wurde hochwertig und neu saniert. Weiters wurde eine neue Raumaufteilung hergestellt, die es im großen Maß an Wohlbefinden nicht fehlen lässt! Die Küche kann auch auf die andere Seite verlegt werden, um ein weiteres, größeres Schlafzimmer zu generieren. Es kann auch ohne großen Aufwand zur 4 Zimmer Wohnung umgestellt werden. Böden aus Holzparkett, in den Nassräumen hochwertige Fliesen, Erneuerung aller Elektroleitungen, wie auch der Installationen und sämtlicher Sanitär- & Baderaumeinrichtungen sowie 2 Abstellräume mit nagelneuen Einbaukästen, die sich angenehm in die Räume einfügen. Trotz direkter Nähe zum Stephansplatz / -dom ist diese ruhig gelegen und sucht seinesgleichen. Lassen Sie sich von mir davon überzeugen, dass dies Ihre lang gesuchte Traumimmobilie ist. Terminvereinbarungen unter: + 43 664 211 48 10, Ing. Carsten Mähler / RE/MAX-First oder c.maehler@remax-first.at. Durch die Zentrumslage ist alles für Freizeit, Kultur, Freunde treffen, Beruf sowie zum Shoppen direkt in der Umgebung zu finden und viel mehr. Öffentliche Anbindungen sind mit den U-Bahnlinien 1 & 3 am Stephansplatz um die Ecke und U4 am Schwedenplatz, bestens gegeben. Buslinien für kurze Wege 1A, 2A und 3A ebenso ums Eck. Nebenkosten bei Kauf: 3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% zuzügl. Ust. für den Notar / Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust. die bei Annahme des Kaufanbots direkt fällig wird (Begleitung bis zur KV Unterzeichnung und Übergabe selbstverständlich inkl.), ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes, sofern erforderlich. Doppelmaklertätigkeit: Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). wirtschaftliches Naheverhältnis: Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Abgeber in ständiger Geschäftsbeziehung stehen und ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis vorliegt. (30b Abs 1 KschG und §6 Abs. 4 MaklerG). Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr.

---

---