

**Familien aufgepasst! Sanierte 3 Zimmer Wohnung am  
Fuße des Schafbergs!**



Rebenweg\_1-16-2\_1170\_Wien (12)

**Objektnummer: 128146\_61**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rebenweg 1
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Teil_vollsanziert
Wohnfläche:	83,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,60 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 54,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	565.000,00 €
Betriebskosten:	212,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Schwabe**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

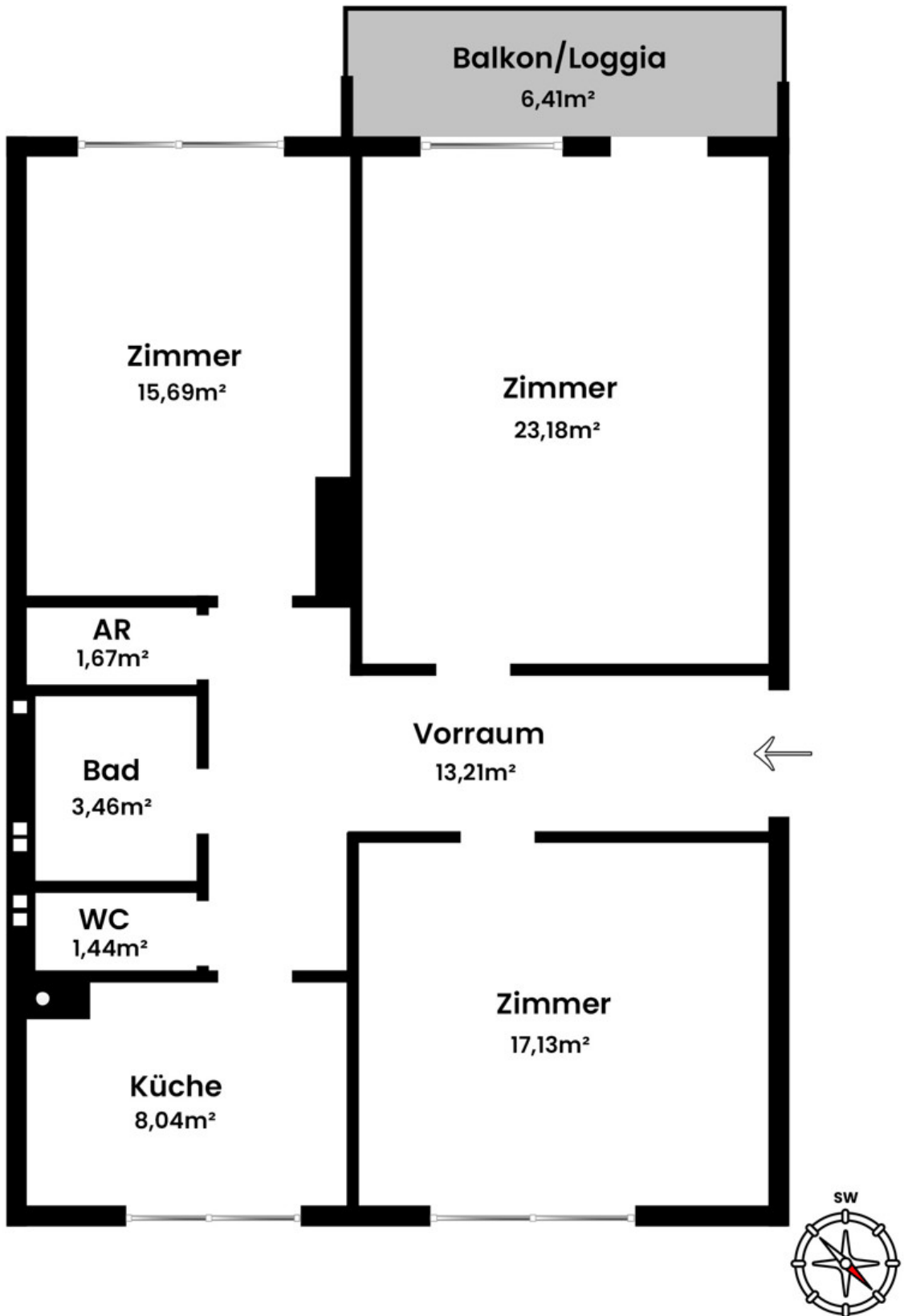








Gesamtfläche laut Nutzwertgutachten 87,03m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine stilvoll und mit viel Liebe zum Detail sanierte 3-Zimmer Wohnung im Erstbezug. Highlight der Wohnung ist der atemberaubende Blick vom Balkon über ganz Wien. In den Wohnräumen und der Küche wurde ein hochwertiger Fertig-Parkettboden verlegt. Tolle und stylische Fliesen verschönern zudem die Sanitärräume, den Abstellraum und den Vorraum. In Kürze wird eine tolle Einbauküche mit SIEMENS-Geräten installiert - sämtliche Anschlüsse sind entsprechend vorbereitet. Die Fenster werden zusätzlich von einem Fachbetrieb mit hochwertigen Plissees (innen) ausgestattet. Die Anschlüsse für TV, Kabel und Internet sind neu. Ebenfalls wurden alle Wasser- und Elektroleitungen erneuert, damit Sie ein langfristig sorgenfreies Leben in dieser Wohnung genießen können. Der/die Balkon/Loggia wurde mit neuen WPC Boden Dielen ausgestattet. DIE AUFTEILUNG DER WOHNUNG: ? Vorraum ? separates, neues WC mit Handwaschbecken ? separate Küche ? 3 (Schlaf-)Zimmer ? neues Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, Dusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper ? Abstellraum ? Loggia mit Balkon Die Wohnung befindet sich im 1. Stock OHNE LIFT! Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit ca. 3,60m<sup>2</sup> zugeteilt. Beheizt wird über Infrarot-Hybrid-Heizkörper, Warmwasser wird über einen modernen Elektrospeicher bezogen. Im Falle einer Vermietung der Wohnung gelten die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz). Die Vertragserrichtungskosten werden von der Verkäuferin übernommen (in diesem Fall Anwalt vorgegeben). Wir weisen ausdrücklich auf unsere Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG, sowie auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber hin.