

## Sanierte 4-Zimmer-Wohnung



Schrankraum

**Objektnummer: 1662\_2879**

**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>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1978
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

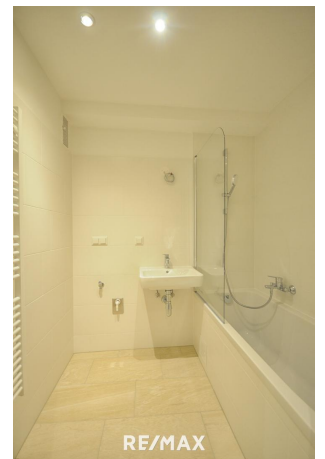


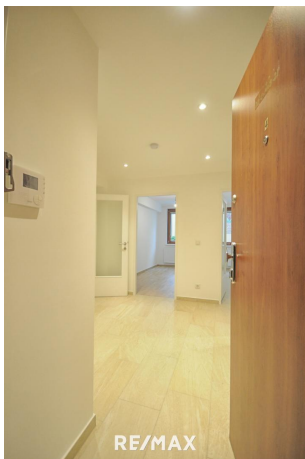
### Stefan Besic

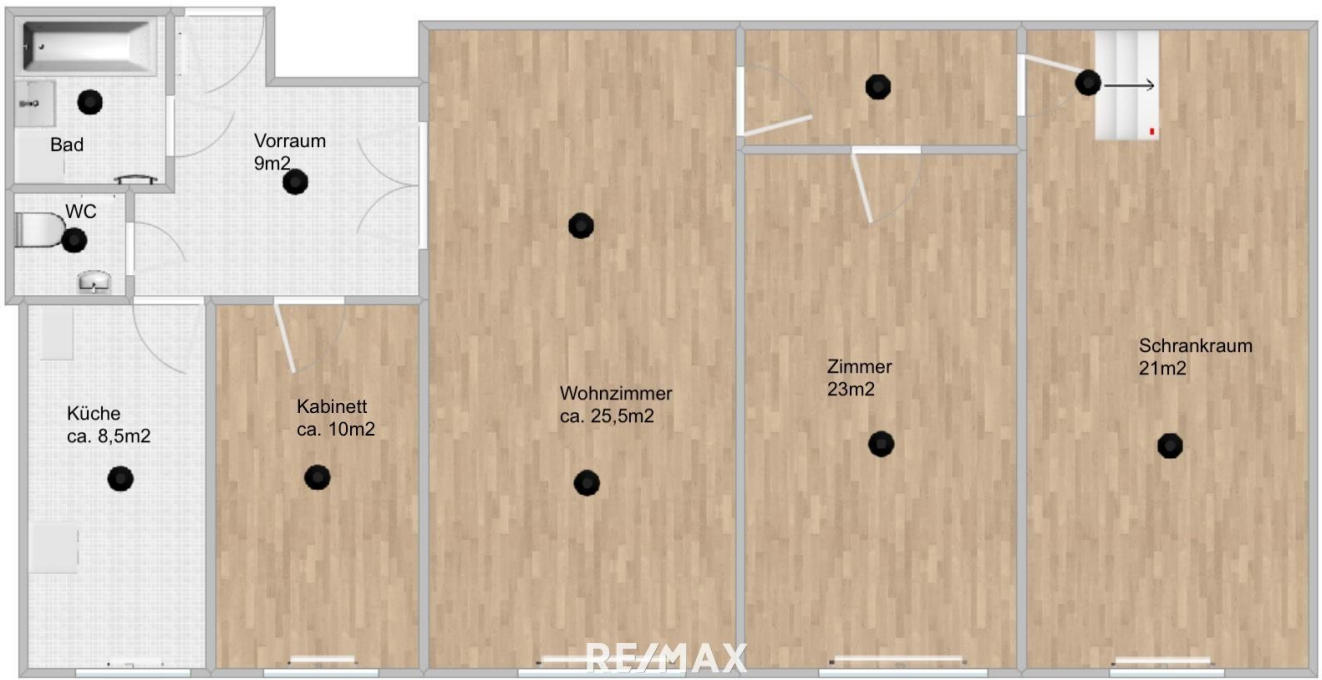
RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien











## Objektbeschreibung

Diese sanierte 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines thermisch sanierten Neubaus. Die Wohnung wurde sorgfältig renoviert und verfügt über ein modernes Badezimmer mit Wanne sowie über eine separate Toilette. Die Wohnung bietet außerdem einen geräumigen Vorraum. Das vierte Zimmer hat eine Raumhöhe von ca. 2.10 m und ist im Plan als Schrankraum bezeichnet. Eine neue Gasetagenheizung, dreifach verglaste Fenster und eine thermische Fassade sorgen für einen geringen Energieverbrauch (Energieklasse B). Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine Sicherheitstür sowie über ein geräumiges Kellerabteil. Im Haus gibt es außerdem einen Fahrradabstellraum. Die Postkästen wurden ebenfalls erneuert und es stehen separate Paketkästen zur Verfügung. Die Lage der Wohnung ist ausgezeichnet, da sich entlang der Linzerstraße viele Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden. Verkehrstechnisch ist die Wohnung optimal gelegen, da sich praktisch vor der Haustür eine Straßenbahnstation der Linie 52 befindet. Die U-Bahnstation U4 Ober St. Veit ist fußläufig in nur 8 Minuten erreichbar, von dort aus verkehren weitere Buslinien (47A, 54A, 54B sowie N54). In den Betriebskosten ist eine Rückzahlung von € 217,95 eines Darlehens enthalten (auständige Betrag € 23.403,61 Stand Oktober 2024). In Kooperation mit unseren Finanzierungspartner können wir Sie mit attraktiven Konditionen bei der Immobilienfinanzierung unterstützen!

Überlegen Sie den Verkauf Ihrer Wohnung, Ihres Grundstücks oder Ihres Hauses bzw. kennen Sie jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte? Die Beratung ist unverbindlich und die Wertermittlung kostenlos! Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler. Es gelten die Allgemeinen Bestimmungen des Maklergesetzes -> für Details siehe Nebenkostenübersicht. Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Stefan Besic unter 069915115108 bzw. sb@remax-4you.at zur Verfügung.