

**AM PULS DER ZEIT! Stylish 3-Zimmer Altbauperle mit  
hochwertiger Ausstattung und optimalem Grundriss •  
SCHICK & TRENDIG**



Wohnzimmer mit Küche

**Objektnummer: 5630/353**

**Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 113,07 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	399.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,44 €
<b>USt.:</b>	14,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

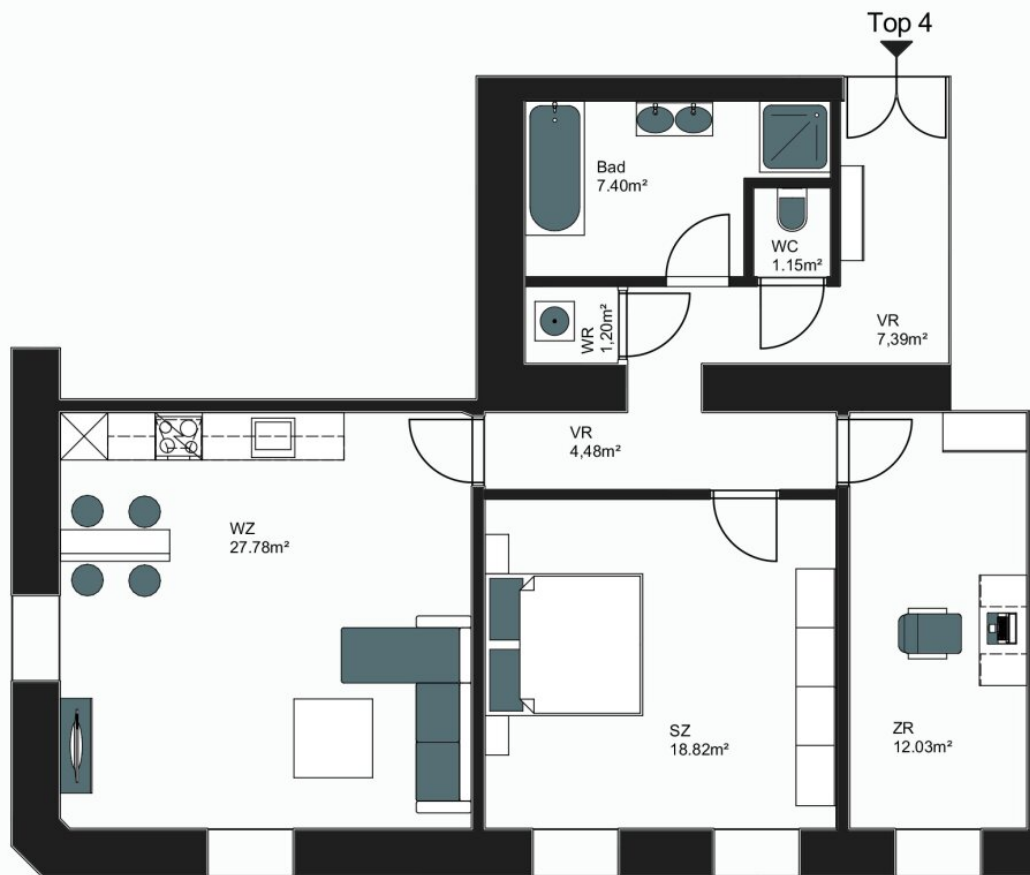
MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7  
1140 Wien











# Objektbeschreibung

## BLACK PEARL • MOVE IN + ENJOY

Die **2021 kernsanierte, charmante Wohnung** liegt in einem **gediegenen Altbauwohnhaus** nahe des Einkaufszentrums Q19 und besticht neben der **hochwertigen Ausstattung** mit ihrem **optimalen Grundriss**. Durchdacht geplant und konzipiert bietet **diese Altbauperle** auf einer **Wohnfläche von ca. 80m<sup>2</sup>** insgesamt 3 zentral begehbare Zimmer, einen Abstellraum und genügend Platz für Paare, Singles, die erste Zeit zu Zweit oder eine kleine Familie. Überzeugen Sie sich selbst und genießen gleich den [Rundgang](#) durch die Wohnung!

Das Besondere an **BLACK PEARL** ist die **besonders gehobene Ausstattung** mit **Alarmanlage, SMART HOME** (Steuerung der Beleuchtung/ Heizung mittels Handy inkl. IPAD), **Tischlerküche**, exklusiven Armaturen, modernen Kunex Türen u.v.m.

Das **einzigartige, wohlige Altbauflair** wird nicht nur mit dem schönen **Fischgrät-Parkettboden**, sondern auch den auserwählten Sesselleisten und der angenehmen Beleuchtung dank der abgehängten Decken unterstrichen.

**Separat begehbar sind alle Zimmer** vom Vorraum/Flur aus:

- das **Wohnzimmer** mit **offener Küche** (mit Induktionsherd, Geschirrspüler) und Kamin beim Essbereich
- die **beiden Schlafzimmer** bzw. Home-Office/Gäste-Kinderzimmer
- das **Badezimmer** mit Dusche UND Wanne
- die sep. Toilette
- der praktische Abstellraum

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gasetagenheizung**, die Vaillant Therme befindet sich im **Abstellraum** (hier ist ebenfalls der Waschmaschinenanschluss vorhanden).

Die Wohnung kann bei Interesse auch voll möbliert (inkl. Fernsehern) übernommen werden, sodass der neue Eigentümer nur noch seine Koffer packen & sorglos einziehen kann (nicht in diesem Kaufpreis inkludiert). Derzeit ist die Wohnung noch bewohnt; ich ersuche um Verständnis, dass Besichtigungen nur nach Rücksprache mit dem derzeitigen Eigentümer vereinbart werden können.

Ein **großzügiges Kellerabteil** ist dieser Wohnung zugeordnet. Der begrünte Innenhof mit **Fahrrad-Abstellmöglichkeiten** steht allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die



Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung**

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Jahresabrechnung 2023
- Monatliche Vorschreibung
- Originalpläne
- Energieausweis
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

**SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!**

**DATEN IM ÜBERBLICK:**

- Wohnfläche ca. 80m<sup>2</sup>
- 3 zentral begehbar Zimmer
- Hochwertige Ausstattung - SMART Home, Alarmanlage
- Offenes Wohnzimmer mit Tischlerküche
- Bad mit Wanne und Dusche
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Beziehbar nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap