

**Helle Wohnung nur 4 Minuten zu Fuß entfernt von der U-6
Station Alserstraße**



Wohnzimmer 3

Objektnummer: 3862_52
Eine Immobilie von RE/MAX Capital

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alserstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	ca. 1957
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Grundschober

RE/MAX Capital
Porzellangasse 18/1A
1090 Wien

H +43676/92 00 195

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift und wurde **2015 umfassend saniert**. Auf ca. 77 m² erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer sowie eine voll ausgestattete Küche. Die Wohnung überzeugt durch ihre Helligkeit, da die großen Fenster den ganzen Tag über für viel Tageslicht sorgen. Besonders hervorzuheben ist das sehr geräumige Wohnzimmer, das viel Platz für gemütliche Abende oder gesellige Treffen bietet. Die separate Küche ist modern ausgestattet. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die hervorragende Energieeffizienz. Durch die **thermische Sanierung** des Gebäudes ist das Haus energetisch auf sehr gutem Niveau, was zu niedrigen Energiekosten und einem besonders angenehmen Wohnklima führt. Dies ist nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostensparend im Alltag. Die Lage der Wohnung ist erstklassig: **Nur 4 Gehminuten von der U-Bahn-Station Aiserstraße (U6)** entfernt, profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Zusätzlich sorgen zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien für eine schnelle Erreichbarkeit weiterer Stadtteile. Die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen: Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Kindergärten und Grünflächen sind bequem erreichbar, was die Lage besonders attraktiv macht. Dank der umfassenden Sanierung im Jahr 2015 ist die Wohnung in einem exzellenten Zustand, modern ausgestattet und mit hochwertigen Materialien versehen. Ein Lift im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort, und die energetische Optimierung des Gebäudes garantiert niedrige Heizkosten. Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die Wert auf modernes Wohnen, eine zentrale Lage und Energieeffizienz legen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage! *Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen. *) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes! Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen. *) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes! Alle Angaben beruhen auf Informationen der*

Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.