

Exposé

Wohnung in Wien

***** ERSTBEZUG DIREKT AM PARK - HELLER ALTBAU
HOCHWERTIG SANIERT - ABSOLUTE RUHELAGE *****



Objekt-Nr. OM-473941

Wohnung

Verkauf: **439.000 €**

1180 Wien
Wien
Österreich

Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	70,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	263 €	Etage	2. OG
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- + Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- + südseitiger Wohnbereich mit Parkblick
- + absolute Ruhelage trotz sehr guter Infrastruktur
- + Designerküche mit Markengeräten
- + Fischgrätparkett aus Eiche
- + Flügeltüren im Alt-Wien-Stil
- + 2.OG mit Lift direkt am Park
- + viel Tageslicht und absolute Ruhelage
- + gepflegtes Haus mit gegliederter Fassade
- + durchgesteckte Wohnung mit Süd-Nord Ausrichtung
- + neue dreifach verglaste Isolierfenster
- + Außenrollos zur Beschattung an der Südfassade
- + neue Sicherheitstür in gegliederter Ausführung
- + neue erstklassige Gastherme von Vaillant
- + neues Design-Badezimmer und separate Toilette

3 Zimmer, Wohnnutzfläche ca. 64 m² + 2 Kellerabteile ca. 10 m²

Durch die gelungene Raumaufteilung wirkt die Wohnung deutlich geräumiger.

Garagenplätze in der Umgebung nach Verfügbarkeit

Kaufpreis Wohnung: € 439.000,-

Kaufpreis Küche: € 20.000,-

GESAMTPREIS: € 459.000,-

Laufende monatliche Kosten brutto:

Betriebskosten € 162,80

Reparaturfonds € 69,83

GESAMT € 232,63

Die Reparaturrücklage des Hauses weist ein Guthaben von ca. 30.000 € auf, es sind keine größeren Sanierungen geplant.

Der Heizwärmebedarf beträgt 48,2 kWh/m².a, Energiewert B.

Ausstattung

Nutzen Sie die Vorteile einer hochwertig sanierten Wohnung mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- + Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung
- + beste Infrastruktur bei der Hernalser Hauptstraße

- + absolut ruhiger Park und Innenhof
- + hochwertige Eichenholzböden in den Wohnräumen
- + Designer-Badezimmer und Toilette
- + hochwertige Flügeltüren
- + alles neu – Fenster, Elektrik, Heizung, Türen, Wände, Sanitär
- + einbruchshemmende Sicherheitstüre sowie moderne Vaillant-Therme
- + Dreifachverglasung bei modernen Isolierfenstern
- + unabhängige Gasetagenheizung
- + Sanitäreanlagen von Villeroy & Boch und Hansgrohe
- + Glasfaser Magenta-Anschluss für ultraschnelles Internet

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Lage-/Infrastruktur

AUSGEZEICHNETE INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG:

- + 300 m zu S45-Station Hernals
- + direkte Verbindung in die Innenstadt
- + Hauptuni, Meduni, BOKU - bestens erreichbar

in unmittelbarer Umgebung:

- + mehrere Supermärkte, Drogerien, Bäckereien
- + mehrere Bars, Cafés, Restaurants
- + Fitnesscenter, Banken, Post

SEHR GUTE VERKEHRSANBINDUNG:

Öffentlich:

- + S45 Hernals nur 300 m entfernt
- + Straßenbahn 43, Bus 43A
- + Nachtbus N43

Auto:

- + Hernalser Hauptstraße, Wattgasse – in alle Richtungen
- + Parkplätze in der Gegend zur Kurz- und Dauermiete

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Gas
HWB	48,20 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	B

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



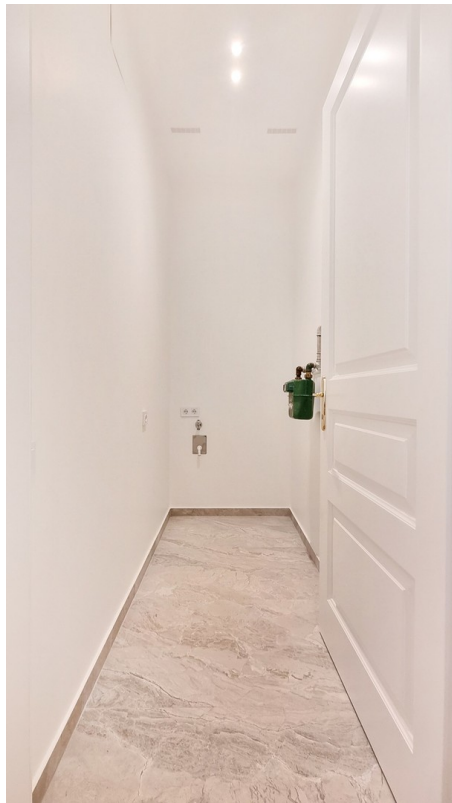
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



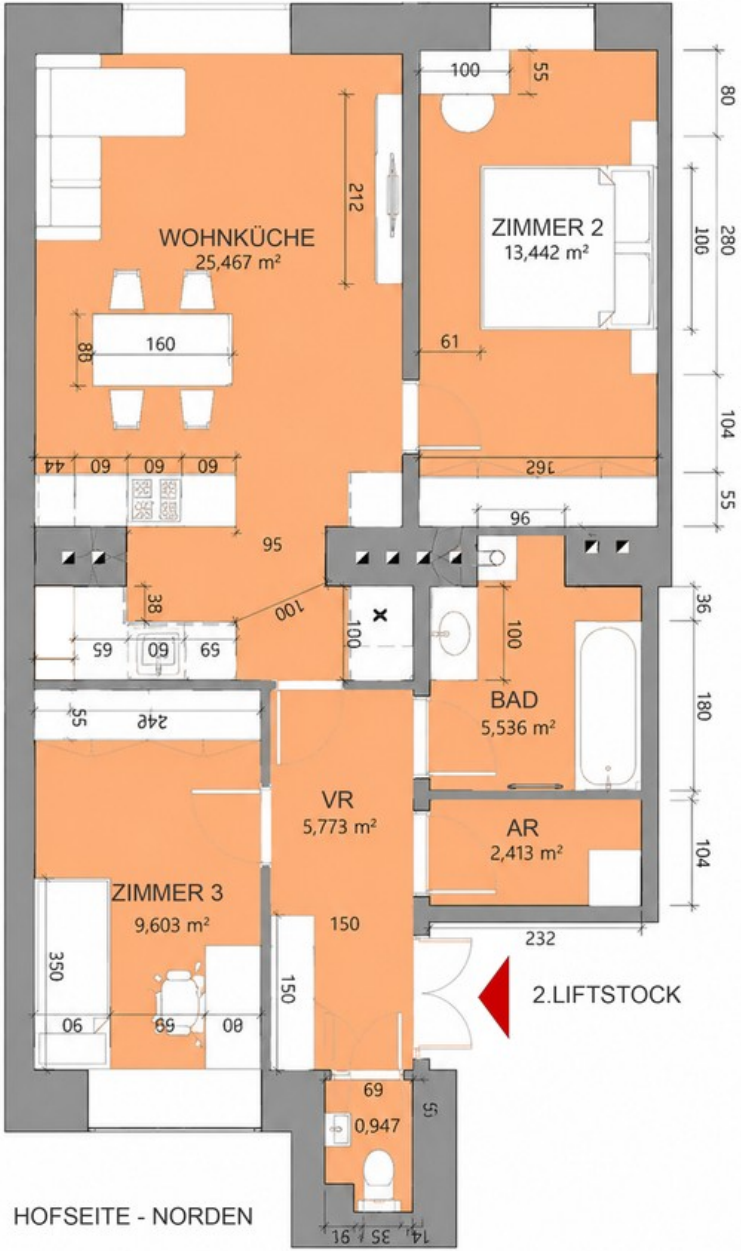
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

DOKTOR JOSEF RESCH PARK

PARKSEITE - SÜDEN



Exposé - Grundrisse

