



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 45406

erstellt am : 02.03.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 439000€

Straße: Klausgasse

1160 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Luca Schelodetz

Tel:

pr@adonia-immobilien.at

Wohnfläche: 88.63m<sup>2</sup>

**++NEU++ 4-Zimmer ERSTBEZUG mit getrennter Küche und 6m<sup>2</sup> Balkon, sehr guter Grundriss, gute Ausstattung!**



Diese wunderschöne, 89m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung bietet 4 Zimmer: ein Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, einen Vorraum, zwei Badezimmer mit zwei Toiletten und einen tollen ca. 6m<sup>2</sup> großen Balkon.

toller Grundriss!

**\*\*\*ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)**\*\*\*

Raumaufteilung:

optimaler Grundriss! alles getrennt begehbar!

Vorraum  
getrennte Küche  
Badezimmer mit Dusche und WC  
Badezimmer mit Wanne und WC  
Wohnzimmer  
Balkon mit ca. 6m<sup>2</sup> (komplett hofseitig)  
Schlafzimmer  
Kabinett  
Kabinett

(siehe Plan und Fotos)

Zustand:

Die Wohnung wurde gerade generalsaniert. Es handelt sich hierbei also um einen neu sanierten Erstbezug. Es wurden sämtliche Leitungen (Strom, Wasser, Kanal, Heizung) im Zuge der Generalsanierung erneuert. (siehe aktuelle Fotos)

Ausstattung:

Sicherheitstüren  
Parkettboden  
Markenamaturen  
Dreifachverglasung  
Fußbodenheizung

Haus:

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Altbaus mit Aufzug!

Lage:

Das Haus ist in einer ruhigen Wohngegend (Klausgasse) gelegen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Gehdistanz. Eine Reihe von Allgemein- und Fachmedizinerinnen ist ebenfalls fußläufig zu erreichen.

genaue Lagebewertung verfügbar!!

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist über die Straßenbahn 46 und die U 3 Station "Ottakring" sehr gut öffentlich angebunden.

Preis:

Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt EURO 439.000.

Vertragserrichtung und Abwicklung: Renner Wildner Bauer Rechtsanwälte, Gonzagagasse 11, A-1010 Wien, 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

Die monatlichen Kosten ( Betriebskosten, Reparaturfondszahlung und Umsatzsteuer) belaufen sich auf ca. EUR 3,20/m<sup>2</sup>.

Nicht alle unserer Immobilien werden auf die gängigen Immobilienplattformen exportiert! Besuchen Sie unsere Homepage unter [adonia-immobilien.at](http://adonia-immobilien.at) um alle Immobilien sehen zu können!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!!

Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen.

[pr@adonia-immobilien.at](mailto:pr@adonia-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur

Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 88.63m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 439000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Luca

Nachname: Schelodetz

E-Mail: [pr@adonia-immobilien.at](mailto:pr@adonia-immobilien.at)