



Inserat ID: 27045

erstellt am : 28.11.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 285000€

Straße:

1180 Wien

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

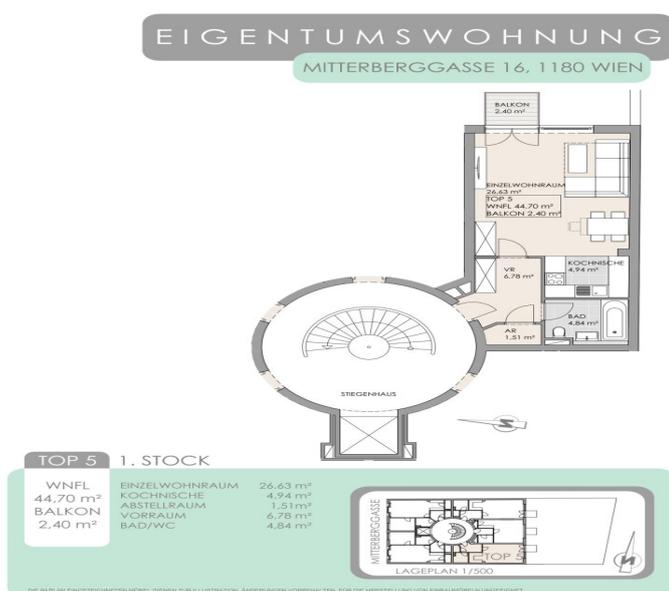
Philipp Philipp

Tel:

[schneider@thurner-realitaeten.at](mailto:schneider@thurner-realitaeten.at)

Wohnfläche: 44.7m<sup>2</sup>

## HELLES Apartment mit Balkon in zentraler Lage im 1.Stockwerk!



Helles & feines 44,7m<sup>2</sup> Apartment im 1.Stockwerk im 18. Bezirk

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden von Wien in Währing. In der 1. Etage eines gepflegten Neubaus kommt diese wunderschöne Apartment zum Verkauf. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine zentrale Lage, sondern auch eine hohe Lebensqualität und eine perfekte Verkehrsanbindung.

Auf einer Gesamtfläche von 44,70m<sup>2</sup> erwartet Sie eine moderne und gepflegte Apartment, die Sie sofort begeistern wird. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem hellen und freundlichen

Wohnbereich empfangen, der mit hochwertigen Dielenböden ausgestattet ist. Der offene Grundriss schafft ein Gefühl von Geräumigkeit und bietet genügend Platz für gemütliche Stunden mit Freunden und Familie.

Der Balkon, der vom Wohnbereich aus zugänglich ist, lädt zum Entspannen und Genießen der Sonnenstrahlen im ruhigen Innenhof ein. Hier können Sie Ihren Morgenkaffee genießen oder den Tag mit einem Glas Wein ausklingen lassen.

Das Apartment verfügt über ein modernes Bad, das mit hochwertigen Fliesen ausgestattet ist und mit einer Badewanne zum Entspannen einlädt.

Weiteren Stauraum bietet das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil. Weiters bietet der Wohnbau eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche, sowie eine Tiefgarage an. Zu der Wohnung wird ein Stapelparker mitverkauft unten ? EUR 7.000,- oben EUR 12.000,-

Das Apartment wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt und ist bequem mit dem hauseigenen Personenaufzug erreichbar. Dank des Ostbalkons genießen Sie den ganzen Tag über eine natürliche Beleuchtung und eine angenehme Atmosphäre.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal für alle, die Wert auf eine gute Verkehrsanbindung legen. Der Bus, die U-Bahn, die Straßenbahn und der Bahnhof sind alle in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Reise durch die Stadt. Auch für den täglichen Bedarf finden Sie alles in der Nähe - von Ärzten, Apotheken und Kliniken bis hin zu Schulen, Kindergärten und Universitäten. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden.

Dieses Apartment ist perfekt für Singles oder Paare, die ein modernes und komfortables Zuhause in einer beliebten Gegend suchen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um diese einzigartige Immobilie kennenzulernen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

#### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche (alle Anschlüsse vorhanden)
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Abstellraum
- Balkon

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinien 9, 42, 40, 41 und 43
- U-Bahn U6 &quot;Michelbeuern&quot;, &quot;Währinger Straße&quot; und &quot;Alser Straße&quot;

- Bahnhof Wien Gersthof: Schnellbahn S45

Lage:

Die Wohnung liegt im sehr beliebten 18. Wiener Gemeindebezirk. Die Nahversorgung ist bestens ausgebaut, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiters, ist die Wohnung optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden, welcher Sie in wenigen Minuten ins Wiener Zentrum bringt. Auch diverse Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden.

Im Stadtteil Währing befinden sich außerdem zahlreiche Cafés und Restaurants und auch der beliebte, aufstrebende Kutschkermarkt. Unweit entfernt liegt der Pötzleinsdorfer Park, oder auch der Türkenschanzpark, welche zu schönen Spaziergängen und diversen Freizeitaktivitäten einladen.

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen das Objekt jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Herrn Ing. Philipp Schneider persönlich unter +43 660 222 98 25 sowie auch unter [schneider@thurner-realitaeten.at](mailto:schneider@thurner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.at).

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH zu einem Pauschalhonorar 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen)

eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere  
Schule &lt;500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;1.000m Sonstige  
Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;500m Verkehr  
Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;1.000m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss  
&lt;3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 44.7m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

Zimmer: 1

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 285000€

Nebenkosten: 95.82€

## Kontaktinformationen

Vorname: Philipp

Nachname: Philipp

E-Mail: [schneider@turner-realtaeten.at](mailto:schneider@turner-realtaeten.at)