



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 112730

erstellt am : 28.11.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 559000€

Straße: Gymnasiumstraße

1180 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Claudia Claudia

Tel: +43 664 2122877

sailer@ticon.cc

Wohnfläche: 80.21m<sup>2</sup>

## Erstbezug!! Moderne 2-Zimmer Wohnung im 1. DG (Top 29)



1180 Wien, Gymnasiumstraße 28

Direkt am Cottage in zentraler Lage mit sehr guter Infrastruktur und gut öffentlicher Verkehrsanbindung.

Ein schönes Wiener Jahrhundertwendehaus wird renoviert und ein neues Dachgeschoss mit 2 Etagen wurde neu errichtet. Im 3. Stock werden aktuell 4 Altbauwohnungen topsaniert.

Der überwiegende Teil der Wohnungen besteht aus modernen 2 bis 3 Zimmerwohnungen. Die

Größe der Wohnungen in Verbindung mit erstklassiger Ausstattung sowie der sehr guten Lage macht das Projekt aber auch attraktiv für Anleger, die auf der Suche nach einer soliden Vorsorgewohnung sind.

#### 1. Dachgeschoss/ Top 29:

Große, strahlend helle Wohnküche  
1 Schlafzimmer  
Badezimmer mit Dusche  
Separates WC  
Vorraum

Im Dachgeschoss werden insgesamt 6 Wohnungen errichtet. Im 3. Stock werden aktuell 4 Altbauwohnungen saniert.

4 topsanierte Altbauwohnungen  
6 Dachwohnung / Neuausbau  
34 m<sup>2</sup> bis 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
2 ? 3 Zimmer Wohnungen  
Teilweise mit Freifläche  
Schlüsselfertige Übergabe (lt. Bau und Ausstattungsbeschreibung)

Weitere Informationen unter [www.gym28.at](http://www.gym28.at)

#### AUSSTATTUNG

Moderne duale Hauszentralheizung  
Luft-Wasser-Wärmepumpe  
Alle Wohnungen mit Kühlfunktion (über L/W-Wärmepumpe)  
Fußbodenheizung (-kühlung)  
Großzügige Sanitärbereiche (Feinsteinzeug 60x30/60x60)  
Eichenparkettböden  
Großformatige Feinsteinzeugfliesen (Bad/WC)  
Gegensprechanlage  
Neuer Personenlift  
Fahrradabstellraum

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

- \* Straßenbahn: 40, 41
- \* Autobus Linie: 37A, 40A
- \* U-Bahn: U6 - Nußdorfer Straße
- \* U-Bahn: U6 - Währinger Straße

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder

wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

|                 |  |                   |
|-----------------|--|-------------------|
| Gesundheit      | Arzt   | &lt;250m          |
| Apotheke        | &lt;500m   | Klinik            |
| &lt;500m        | Krankenhaus  | &lt;750m          |
| Kinder          | &lt;500m   | Höhere Schule     |
| &lt;500m        | Nahversorgung  | Supermarkt        |
| &lt;250m        | Bäckerei   | &lt;500m          |
| Einkaufszentrum | &lt;1.750m   | Sonstige          |
| Geldautomat     | &lt;500m   | Bank              |
| &lt;500m        | Post   | &lt;500m          |
| Polizei         | &lt;1.000m   | Verkehr           |
| Bus             | &lt;250m   | U-Bahn            |
| &lt;500m        | Straßenbahn  | &lt;500m          |
| Bahnhof         | &lt;750m   | Autobahnanschluss |
| &lt;1.750m      | Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap |                   |

## Eckdaten

Wohnfläche: 80.21m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,  
hwbwert: 27.7m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.71m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 559000€

Nebenkosten: 192.5€

## Kontaktinformationen

Vorname: Claudia

Nachname: Claudia

Tel.: +43 664 2122877

E-Mail: sailer@ticon.cc