

Inserat ID: 4171

erstellt am : 04.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 550000€

Straße:

1090 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 47.44m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Aleksandar Aleksandar

Tel: +43 660 6525500

mihajlovic@lifestyle-properties.at

## **ERSTBEZUG! Helle 2-Zimmer-Gartenwohnung, Nähe AKH und U6 Alser Straße**



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine qualitativ hochwertig sanierte 2-Zimmer Wohnung in ausgezeichneter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks.

Das Haus, in dem insgesamt 22 Wohnungen zum Verkauf stehen, stammt aus der Jahrhundertwende und wird von Grund auf saniert. Im Zuge dieser Renovierung wird auf hohe Qualität im Innen- und Außenbereich sowie auf Komfort der zukünftigen Bewohner viel Wert gelegt. Ein geräuscharmer Lift bis ins erste Dachgeschoss ist bereits vorhanden. Hinzu kommen ein Müllplatz, eine neue Gegensprechanlage und eine neue Hausbriefkastenanlage; auch die Hauseingangstüre wird verschönert. Das Stiegenhaus wird hochwertig saniert. Die gesamte Beleuchtung wird erneuert inklusive Bewegungssensoren.

Die hier dargestellten Bilder gelten als Beispiel um Ihnen einen Einblick von Qualität und Stilrichtung zu gewähren.

Alle Wohnungen erhalten Sicherheits-Eingangstüren, modernste Kunststoff Fenster und Balkontüren mit 3-Scheibenisolierverglasung. Die Wohn- und Schlafräume werden mit Fußbodenheizung ausgestattet und mit einem 2-Schicht-Stab- Eichenparkett Boden ausgestattet. Alle Nassräume werden mit Fliesen aus Feinsteinzeug versehen. Bäder und Toiletten, welche keine Fenster aufweisen, erhalten eine automatische Lüftung. In den Wohn- und Schlafzimmern werden Sie die installierten Klimaanlagen an heißen Sommertagen schätzen. Die Balkone und Terrassen sind mit frostbeständigen Feinsteinzeug versehen.

Alle Wohnungen werden nach den BTVG Gesetz abgewickelt.

Diese exklusive Wohnung mit einer Größe von ca. 47 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss. Nach dem Eintreten in das Vorzimmer finden Sie gleich links einen Abstellraum. Anschließend befinden Sie sich in einem großzügigen Wohnzimmer mit ca. 29 m<sup>2</sup>, in welchem Platz für eine offene Wohnküche ist. Von dort gelangt man in das Badezimmer das ein WC und eine Dusche hat. Wenn Sie nun nach links gehen, gelangen Sie bequem ins helle, ebenfalls mit einem Parkettboden ausgestattete Schlafzimmer. Eine Besonderheit dieser Wohnung stellt der wunderschöne, ca. 65 m<sup>2</sup> große Garten dar.

Nicht nur die ruhige Lage dieser Liegenschaft ist von großen Vorteil, sondern auch die Nähe zum Privatspital Goldenes Kreuz, AKH, St. Anna Kinderspital und die U-Bahn 6 Station Alser Straße, welche Sie direkt ins Stadtzentrum bringt, sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Für genauere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc  
national - Tel: 0660 652 5500  
international - Tel: +43 660 652 5500  
e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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.&nbsp;&nbsp;&nbsp;Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt <500mApotheke &lt;500mKlinik &lt;500mKrankenhaus &lt;500mKinder & SchulenSchule &lt;500mKindergarten &lt;500mUniversität &lt;500mHöhere Schule &lt;500mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum &lt;1.000mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank &lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss &lt;3.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 47.44m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Zimmer: 2

Heizungsart: Zentral

Bäder: 1

Befeuerung: Gas,

hbwwert: 30.59m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.73m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 550000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Aleksandar

Nachname: Aleksandar

Tel:: +43 660 6525500

E-Mail: mihajlovic@lifestyle-properties.at