

KLEIN & FEIN & MEIN – Kaufen statt Mieten! TOP LAGE!

1090 Wien, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 6286/1124



Wohnfläche ca.: **24 m²** - Kaufpreis: **169.900 €**



KLEIN & FEIN & MEIN – Kaufen statt Mieten! TOP LAGE!

Objekt ID	6286/1124
Objektyp	Wohnung
Adresse	1090 Wien
Kaufpreis	169.900 €
Wohnfläche ca.	24 m ²
Heizungsart	Etagenheizung
Letzte Modernisierung	2021
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Massivbauweise, Personenaufzug
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Kosten brutto	101,16 €
Sonstige Kosten netto	30.65 € zzgl. Ust. €
Sonstige Preisangaben	BK verstehen sich ohne Heiz-und Stromkosten!
Betriebskosten netto	64.1 € zzgl. Ust. 6.41 €



Objektbeschreibung

Inmitten des Neunten, ruhig gelegen und dennoch bestens angebunden, befindet sich diese **entzückende Garcionniere** im typischen Altbaustil. Die 1 Zimmerwohnung besticht durch ihren 3 m hohen Wohnraum mit einem großen, charmanten Rundfenster, das dem Raum ein **gemütliches Ambiente** verleiht. Der schöne Blick auf alte **Bäume und die hübschen Kirchtürme** wirkt angenehm frei, da er nicht durch eine Häuserfront begrenzt ist. Somit ist die Wohnung trotz Hochparterre hell & freundlich.

Eine **hübsche Kochnische** mit 2 Herdplatten, Backrohr und einem großen & freistehenden Kühl und Gefrierkombischrank der Marke Samsung ist vor 2 Jahren eingebaut worden und ein **neuwertiger Vinylboden** sorgt für ein gemütliches Wohnen & Behaglichkeit. **Das Bad mit Dusche & WC** wurde kürzlich mit einem fugenlosen **Mikrozement in Betonoptik** ausgekleidet. Beheizt wird mittels einer **Gas-Kombitherme**.

Durch die **ausgezeichnete Lage und optimale Anbindung**, ist sie bestens als **Studentenwohnung** oder für **Wien-Pendler** als City-Flat geeignet.

Profitieren Sie von diesem **guten Preis-Leistungsverhältnis** und investieren Sie in die Zukunft. So schaffen Sie Eigentum, anstatt zu mieten. Es lohnt sich garantiert.

TOP LAGE:

Die Garcionniere befindet sich mitten im Neunten, zwischen Volksoper & Friedensbrücke, ausgerichtet in die **ruhige Salzergasse**.

Der Alsergrund begeistert mit seinem vielfältigen Angebot. Geschichtsträchtigkeit trifft auf "**studentischen**" **Charme** der dort angesiedelten Institute und Lokale,- das macht das Leben im 9. Wiener Gemeindebezirk so besonders. Schauspielkunst auf höchstem Niveau bietet das **Schauspielhaus**, kulinarische Hot Spots reihen sich an Einrichtungen mit sozialem Zweck und das **Garten Palais Liechtenstein** dient als Naherholung für schöne Spaziergänge in unmittelbarer Nähe.

Das Servitenviertel, eines der beliebtesten Grätzln in Wien, lockt mit **hippen Cafes & Lokalen** und ist ein charmanter Treffpunkt für Jung & Alt! Ebenso ist das **ALTE AKH** mit seinem **idyllischen Christkindlmarkt** im Winter und mit den herrlichen Grünflächen und Bänken im Sommer, mittlerweile eine unvergleichliche Begegnungszone.

OPTIMALE ANBINDUNG - ÖFFIS :

+ **U4** Friedensbrücke 700 M

+ **U6** Nußdorferstraße 600 M

+ **D-Tram** ums Eck zur Börse, Schottentor, Parlament, Volksgarten



- + **Franz-Josefs-Bahnhof** fußläufig 5 Minuten, Zug nach Krems & Klosterneuburg
- + **Bus 40 A** Richtung Schottentor, Börse
- + Nahversorgung Spar Gourmet, Billa, Bipa in unmittelbarer Nähe
- + Porzellangasse mit Lokalen & Cafes nur wenige Gehminuten entfernt

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Auf Wunsch schicke ich Ihnen gerne ein Expose zu und stehe Ihnen für weitere Detailinformationen, sowie eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung!

VERKAUF & BERATUNG:

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: office@pure-immobilien.com

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Lage

Top Anbindung U4 & U6

D Bahn ums Eck zur Börse, Schottentor, Parlament, Burgring

U6 Währingerstraße 5 Gehminuten/ Nußdorfertstraße 10 Gehminuten

U4 Friedensbrücke 7 Gehminuten

Gourmet Spar & Nahversorgung wenige Gehminuten

Franz Josefs Bahnhof nach Klosterneuburg & Krems ums Eck

Palais Liechtenstein mit Park & Kaffeehaus wenige Schritte entfernt

Näherholung mit U4 zum Donaukanal





Wohn/Essraum



Aussenansicht



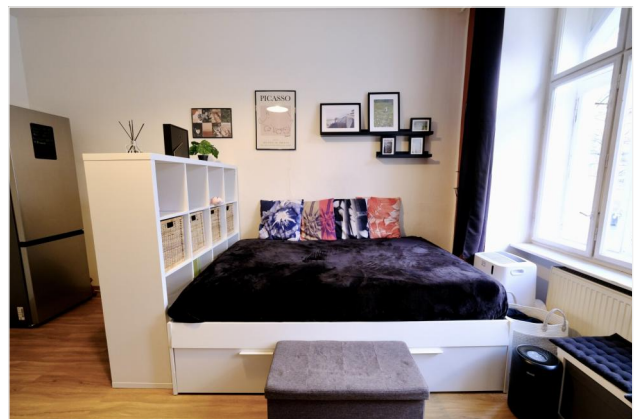
Charmantes Rundfester



Freier Blick Ins Grüne



Wohn/Schlafrum



Platz Für Ein Doppelbett

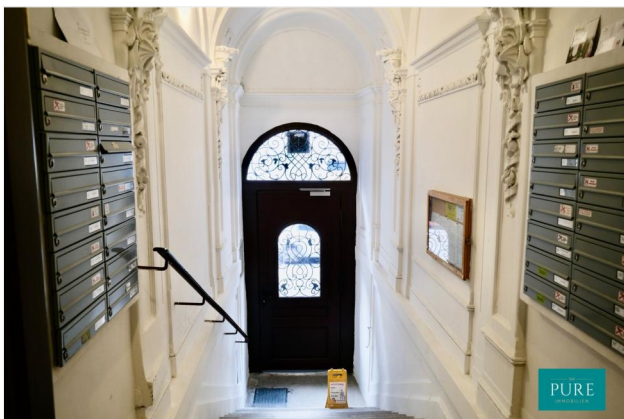




Typischer Altbaustil



Bad Mit Dusche & WC



Schöner Eingangsbereich



Altbau Charme



Kirche & Park Ums Eck



Liechtensteinpark & Gartenpalais Mit Sommerka





Altbaufassade



U4 Friedensbrücke/U6 Nußdorferstraße

