

TOP Innenstadtwohnung Komfortable 3- Zimmerwohnung

Geeignet für Innenstadtwohnung
Büro oder Praxis



Priesterhausgasse – Nähe Alter Platz und ECE

TOP - generalsanierte STADT-Wohnung oder Büro im Zentrum...

Die Wohnung liegt im 1. OG einer TOP sanierten Anlage und ist bezugsfertig und sehr schön hergerichtet. Die Wohnung ist in **einem neuwertigen Zustand und über einen** Lift in den Halbstock erreichbar.

Die Räume sind sowohl als **ideale STADTWOHNUNG** oder auch **Büro für freie Berufe, Therapeuten und dgl.** bestens geeignet.

Vom Vorraum aus gelangt man in das geräumige Badezimmer, WC, Wohnzimmer, Wohnküche mit fabrikneuer DAN-Küche sowie in zwei weitere Zimmer.

Die Wohnung wurde von Grund auf saniert. Alle Verrohrungen in den Nassbereichen und Küche, elektrischen Leitungen, Verkabelungen für Telefon und Fernsehen, Verteilerkasten, Steckdosen und Schalter sind erneuert worden. Sämtliche sanitären Installationen sind mit hochwertigen Materialien versehen. Neben der modernen Verfließung in den Nassräumen sind die sanitären Einrichtungsgegenstände, wie: Waschtisch, Duschkabine, WC und Armaturen von bester Qualität.

Eine fabrikneue **MARKENKÜCHE der Firma DAN** mit allen dazugehörigen Marken-Geräten der Fa. ZANUSSI, wie E-Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank, Dunstabzug ist ebenfalls installiert. Auf alle Geräte gibt es Garantie.

Alle Wände in den Räumen wurden vollflächig gespachtelt und bemalen. Schließlich wurden die Innentüren (weiß) sowie die Böden (hochwertiger VINYL in Eichendesign) erneuert. Neue Kunststoffenster, sowie eine hochwertige Isolierung des Objektes runden diese Wohnung ab.

Die Energiekennzahlen (HWB 21, fGEE 0,87) sprechen für eine maximale Ersparnis an Heizkosten.

Die bevorzugte Lage im Zentrum der Stadt hat nicht nur die gesamte Infrastruktur praktisch vor der Haustüre - Alter Platz, Bahnhofstraße, Neuer Platz, City-Arkaden, Wienergasse, Kramergasse - sondern besteht auch absolute Ruhe in den Abendstunden.

Wohnfläche: ca. 86,10
Heizung: Fernwärme,
HWB 21 kWh

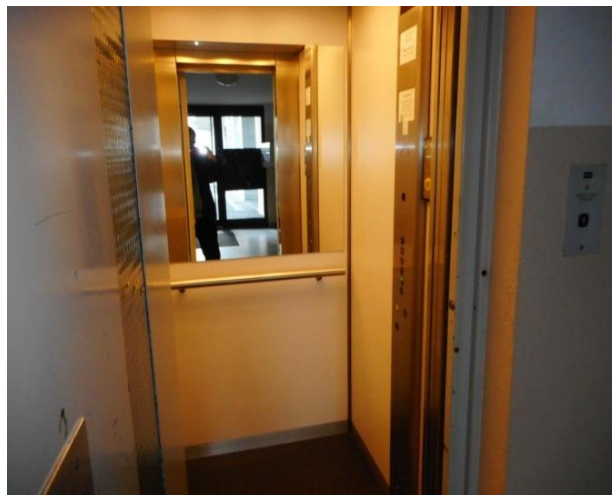
Mtl. Kosten: 322,94 inkl. Rücklage und Heizung

Parkplätze: allgemeine Parkplätze gehören zur Anlage
Kellerabteil: 1 Kellerabteil

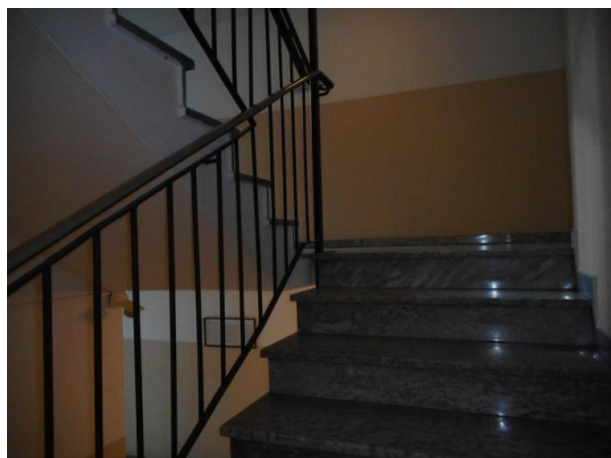
Kaufpreis: € 179.000,00



Eingangsbereich mit Lift



Blick von außen mit Stiegen-Bereich



Vorraum



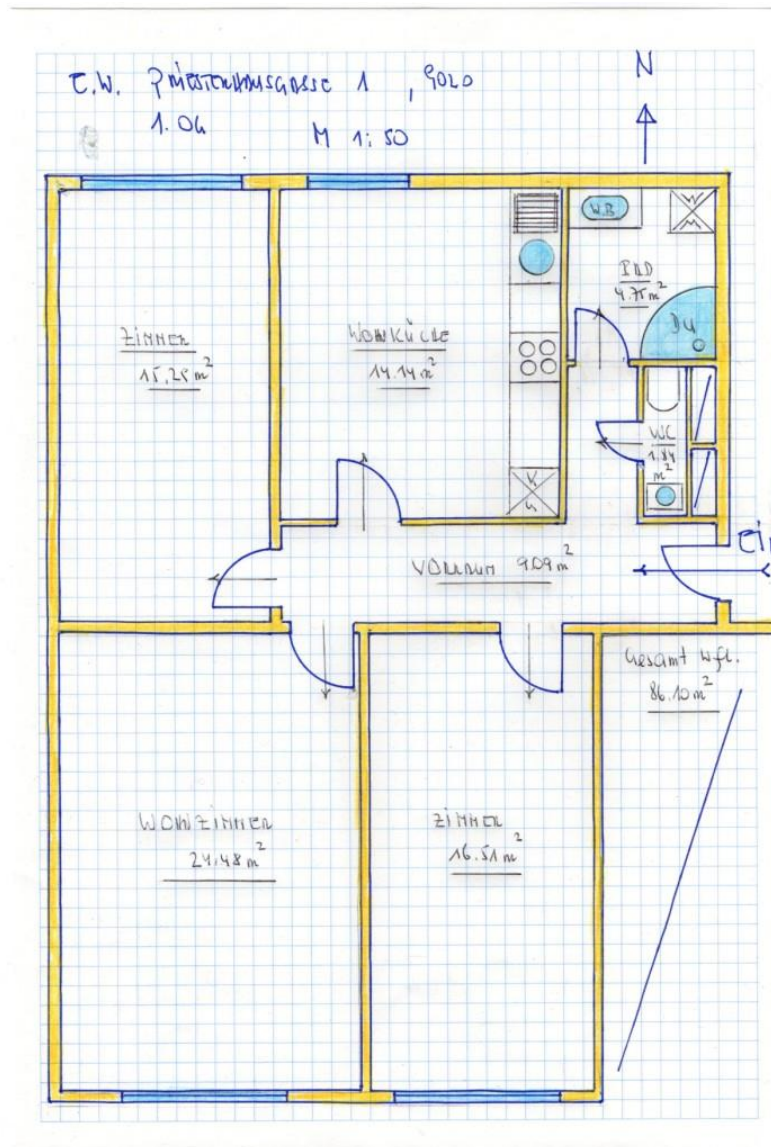
Wohnküche



Bad mit Dusche



Wohnzimmer – Kinderzimmer/Büro



B

Wichtige Information:

Wir sind beauftragt, den Verkauf der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Technische Anlagen sind nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft!

Die Weitergabe dieses Angebots ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch, von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadensersatzforderungen führen könnte.

Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Irene Pade, MSc

Kontakt - Irene Pade, MSc - Tel 0664-2132207

Nebenkostenübersicht:

- Grunderwerbsteuer 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr 1,1%
- Vermittlungsprovision 3 % + 20 % Ust.
- Vertragserrichtungskosten ca. 2 %