

**NEUER PREIS! - 2 ZIMMER DG WOHNUNG IM ALTBAU
NAHE DER SCHMELZ**



Objektnummer: 960/71028

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,00 m ²
Gesamtfläche:	71,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	129,77 €
USt.:	12,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Andreas Kolar

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26
H +43 664 8172911

S REAL
Immobilien

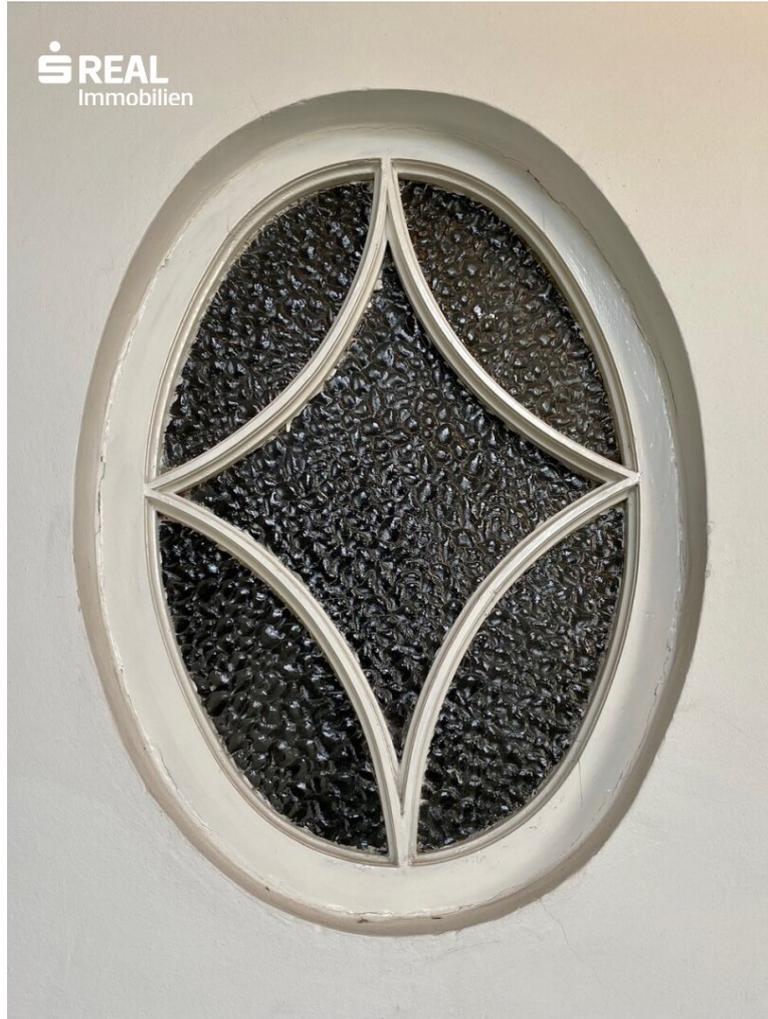
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



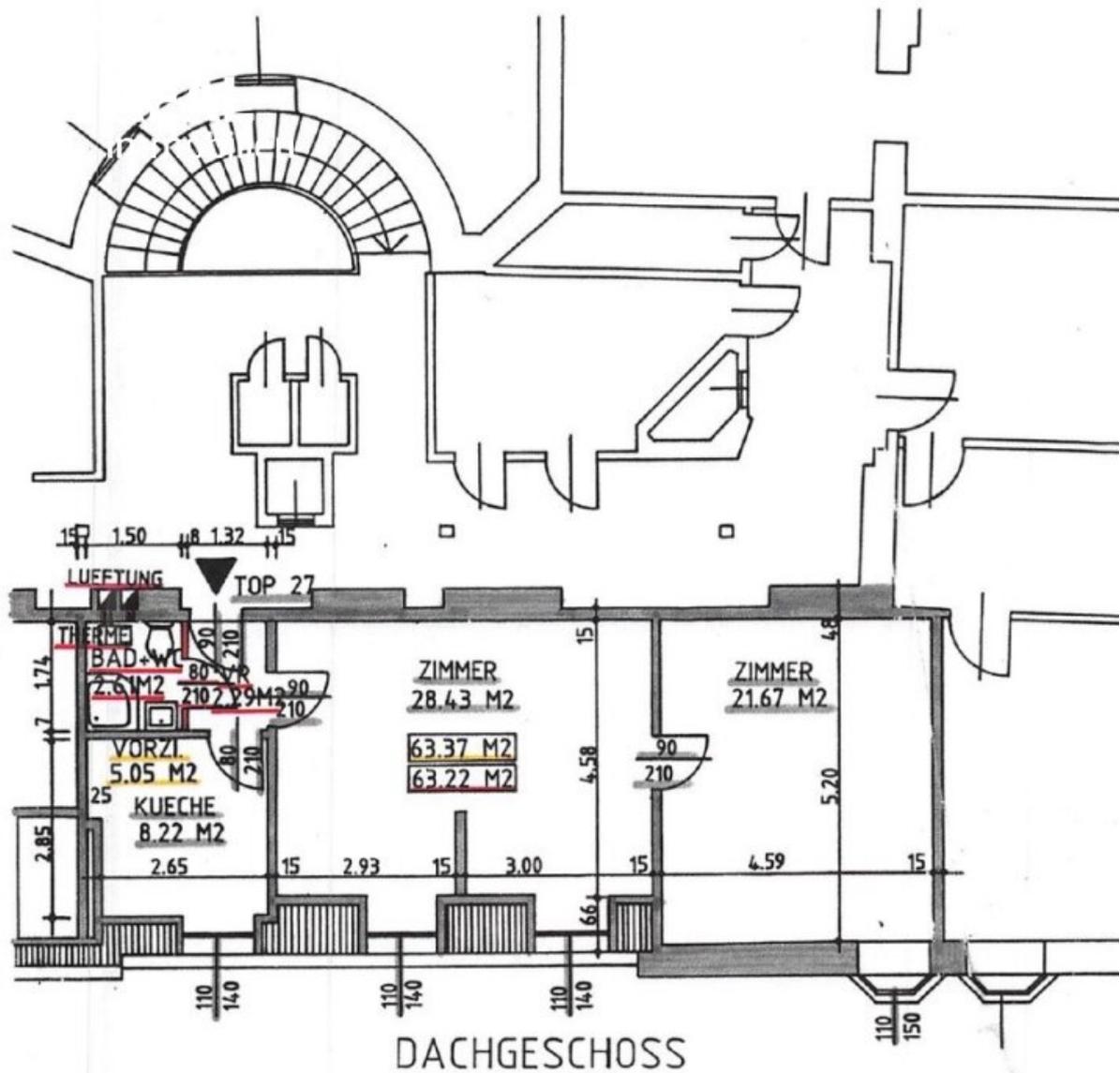
termin zur



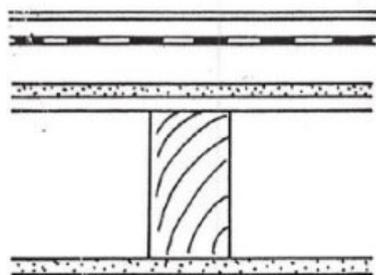




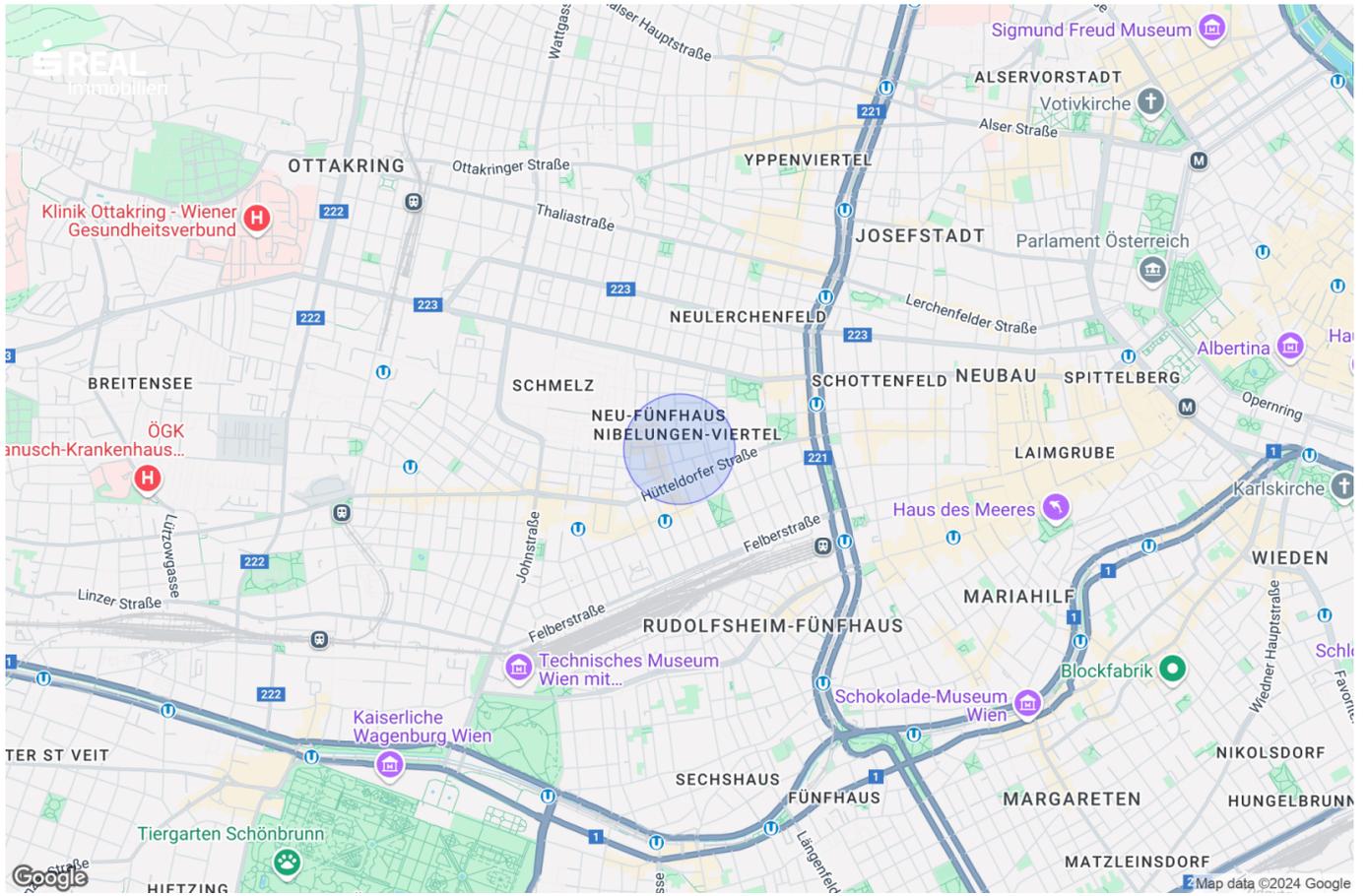




FUSSBODENAUFBAU IM BRAUSEBEREICH



- 1 CM FLIESEN
- 3 CM SCHUTZBETON (LEICHTBETON)
- 0,5 CM FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG + WANDAUFZUG GEM. ÖN.B 2209
- 6 CM UNTERLAGSBETON (LEICHTBETON)
- 1,5 CM SANDAUSGLEICH
- 27 CM TRAMDECKENKONSTRUKTION INCL. SCHALUNG



Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Im 15. Bezirk, in Gehdistanz zur Schmelz gelegen, kommt eine schöne, helle, nach Westen ausgerichtete, teilrenovierte 2-Zimmer DG-Wohnung in einem schönen, gepflegten Altbau zum Verkauf. Da es sich um eine originale DG Wohnung im Altbau handelt, gibt es kaum Einschränkungen in der Raumhöhe und normale Fenster (keine Dachflächenfenster). Allerdings unterliegt das Objekt bei der Vermietung dem Mietrechtsgesetz.

Die unmittelbar angrenzende Wohnung steht auch zum Verkauf wobei die beiden Wohnungen zum reduzierten Paketpreis angeboten werden können.
Nähere Infos erhalten Sie auf Anfrage.

Raumaufteilung

Über eine elegante Stiege gelangt man zur Wohnung im 3. Stock mit Mezzanin. Vom Vorraum aus sind Wohnzimmer, Küche, und Bad, WC separat begehbar. Linker Hand liegen 2 Wohn-/Schlafzimmer, die hell und freundlich sind und einen schönen Ausblick bieten. Im größeren Raum befindet sich ein Holzofen, der in den kalten Monaten zusätzlich zur Gasheizung eine behagliche Wärme schafft und nebenbei auch noch beim Sparen hilft.

Ein an die Wohnung angrenzendes Dachbodenabteil kann als trockener, externer Abstellraum genutzt werden.

Im begrünten Innenhof lässt es sich angenehm verweilen und man erreicht einen überaus großzügigen Stellraum für das Einstellen von Fahrrädern.

Im Kellergeschoß befinden sich ein zusätzlicher Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und ein eigenes Kellerabteil.

Ausstattung

In der Wohnung sind die schönen, originalen Parkettböden verlegt, sowie Fliesen in Küche und Bad. Die moderne weiße Einbauküche ist mit diversen Geräten ausgestattet. Das Bad verfügt zudem über eine Dusche und einen Waschtisch.

Lage und Infrastruktur

Die schöne Lage in einer baumgesäumten Straße nahe der Schmelz verbindet gute öffentliche Anbindung mit nahegelegenen Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Bus und Straßenbahn sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den Individualverkehr ist sehr gut.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: andreas.kolar@sreal.at** für weitere Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap