

**Erstbezug nach hochwertiger Sanierung - Stilvolle
2-Zimmer-Wohnung in Wien-Meidling**



Zimmer 2

Objektnummer: 2699_1587

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	ca. 1950
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,44
Kaufpreis:	259.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Eldin Cankovic

RE/MAX Welcome in Baden
Pfarrgasse 2
2500 Baden

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



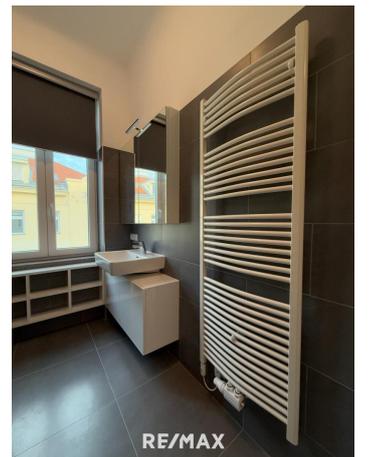




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine charmante 2 Zimmer Wohnung in zentraler Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk zum Kauf anbieten zu dürfen. FAST FACTS • Wohnfläche ca. 52m² – 2 Zimmer • 3. Liftstock • Gasetagenheizung • Niedrige Betriebskosten • Hochwertige Sanierung mit modernen Materialien • Helle, lichtdurchflutete Räume • Neue, voll ausgestattete Küche mit Markengeräten • Elegantes Badezimmer mit Walk-In-Dusche und hochwertigen Armaturen • Effiziente Raumaufteilung mit großzügigem Wohnbereich Hier geht es zum 360 GRAD Rundgang [HIER KLICKEN](#) LAGE & INFRASTRUKTUR Die Wohnung liegt in einer ruhigen, aber zentralen Lage in Wien-Meidling mit sehr guter Infrastruktur. Die Nähe zum Schloss Schönbrunn bietet nicht nur eine wunderschöne Umgebung zum Spazieren und Erholen, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung an den täglichen bedarf. • Öffentliche Verkehrsmittel: U-Bahn (U4-U6), Bus- und Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe • Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Geschäfte und Einkaufszentren fußläufig erreichbar • Freizeit & Erholung: Schlosspark Schönbrunn, Fitnessstudios, Cafés und Restaurants in der Umgebung WOHNUNG Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: Zimmer 1: Ideal geeignet als Schlafzimmer (ca.11m²) Zimmer 2: Großes Wohnzimmer (ca.22m²) Badezimmer: Mit Fenster und Walk-In Dusche Küche: Neue Küchenzeile mit Geräten (Neuanschaffung für den Verkauf) WC: Mit Fenster Die Gesamte Wohnung wurde im Zuge einer Sanierung mit 3-Fachverglasten Fenstern ausgestattet. ERGÄNZENDE INFORMATIONEN Bei der Wohnung handelt es sich um einen Wiederaufbau aus dem Jahre 1950, nachdem es im Krieg teilzerstört wurde. Das Gebäude wurde in der Jahrhundertwende errichtet. VORSCHREIBUNG 01/2025 (inkl. Steuern) Stand der Rücklage (11.12.2024) € 54.730,53 -Betriebskosten € 132,5 -Rücklage € 55,51 Gesamt € 188,01 BESICHTIGUNG Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause in Wien-Meidling präsentieren zu dürfen! RECHTLICHES In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden. Unbedingt erforderlich sind: + Vor- und Nachname + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz) + Telefonnummer + E-Mail-Adresse Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 134.0 kWh/(m²a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 3.44

eeffizienz:

Klasse Faktor GesamF

tenergieeffizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf www.remax.at!