

**praktische 2-Zimmer Wohnung mit separater Küche und
Balkon**



Objektnummer: 24593

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m ²
Nutzfläche:	59,30 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,10
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	95,15 €
USt.:	9,52 €
Infos zu Preis:	

sonstige Kosten = Thewosan Darlehen

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







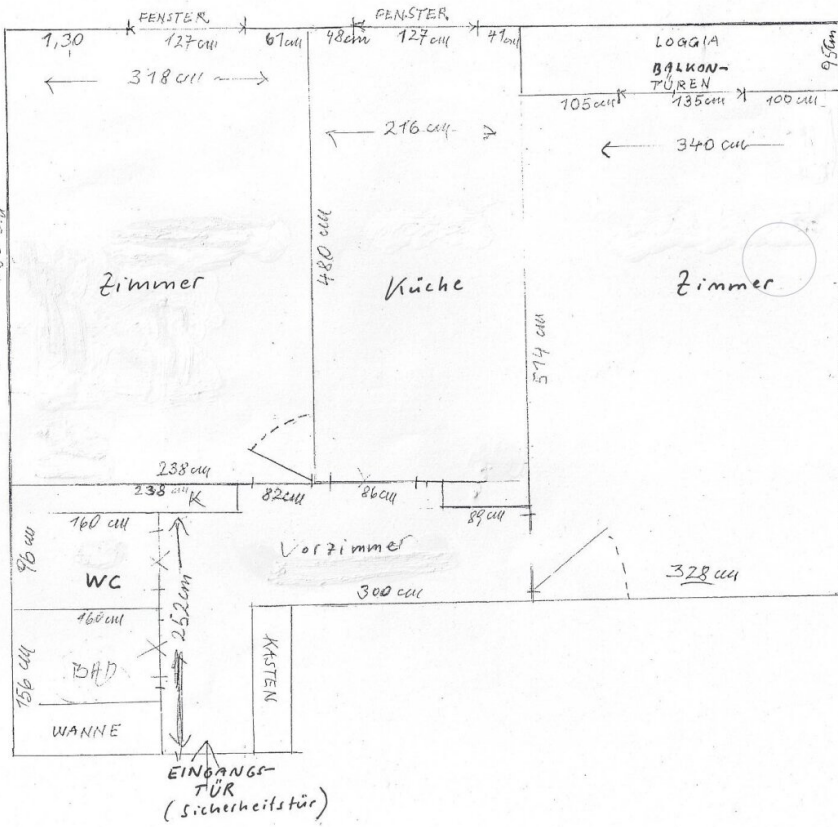






HOHE 2,58

LÄRMISCHUTZWAND



Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme!

Herzlichen Dank!

Wohnung.

Zum Verkauf gelangt diese gut aufgeteilte rd. 56m² große 2-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung ist bis zum 31.12.2026 befristet vermietet. Der aktuelle Nettomietzins beträgt € 655,-/ Monat. Das Haus wurde ca. 1960 erbaut, die Wohnung lässt sich aufgrund der hohen Stockwerkslage (4. OG - ohne Lift) und ostseitigen Ausrichtung als hell beschreiben. Sie betreten das Objekt über einen Vorraum, welcher mit einem Einbauschränk ausgestattet ist und ausreichend Platz für eine Garderobe und Stauraum bietet. Vom Vorraum sind alle Zimmer der Wohnung zentral begehbar. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einem Handwaschbecken. Der E-Boiler für die Warmwasseraufbereitung befindet sich ebenfalls im Badezimmer. Der Boiler wurde vor ca. 2 Jahren erneuert und wird mittels Nachtstrom aufgeheizt. Neben dem Badezimmer befindet sich die separate Toilette. Das Schlafzimmer ist rd. 15m² groß, die auf den Bildern ersichtlichen Einbaukästen könnten in der Wohnung verbleiben. Die vollausgestattete Küche verfügt über alle notwendigen Geräte (Herd, Backrohr, Spüle, Kühlschrank, Geschirrspüler) und bietet zudem ausreichend Platz für einen Essbereich. Auch die Waschmaschine findet ihren Platz in der Küche. Über das ca. 17,5m² große Wohnzimmer gelangen Sie zum 3,5m² großen Balkon. Der Wohnung ist ein eigenes, trockenes Kellerabteil zugehörig. Im Haus stehen den Bewohnern zudem eine Waschküche und ein Fahrradabstellraum im Keller zur Verfügung. Das Haus wurde bereits thermisch saniert, das spiegelt auch der gute Heizwärmebedarf (B) wieder. In der Wohnung befindet sich eine Elektroheizung. Die Böden in den Zimmern sind aus Parkett, die Nassräume sind verflies.

Lage/ Infrastruktur.

Die Lage bietet eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und besticht vor allem mit der unmittelbaren Nähe zu Parks, Weinbergen und dem Schafberg. Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf erreichen Sie binnen weniger Gehminuten. Der Billa+ ist nur 150 Meter entfernt, der Spar ist rd. 600 Meter entfernt, zudem gibt es in unmittelbarer Nähe einen Lidl und Hofer. Die S-Bahn-Station "Hernals" der Linie 45 ist in 3 Gehminuten erreichbar, ebenso die Haltestelle der Straßenbahnlinie 43, welche Sie in 5 Stationen zur U-Bahn-Linie U6 bringt. Der Kongresspark und das Kongressbad ist in unmittelbarer Nähe, der Schafberg und

Neuwaldegg locken mit unzähligen Freizeitmöglichkeiten im Freien.

Sollten Sie **Fragen** haben oder eine **Besichtigung** wünschen, freuen wir uns sehr über Ihre Kontaktaufnahme unter **vf@sulek.immobilien** oder unter +43 650 9939970 **auch am Wochenende!**

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap