

**Sonnige 3 Zimmer Wohnung plus 7qm Küche im
3.Liftstock**



Objektnummer: 310122

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stolberggasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,89 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,47 m ²
Heizwärmebedarf:	C 91,15 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	336,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



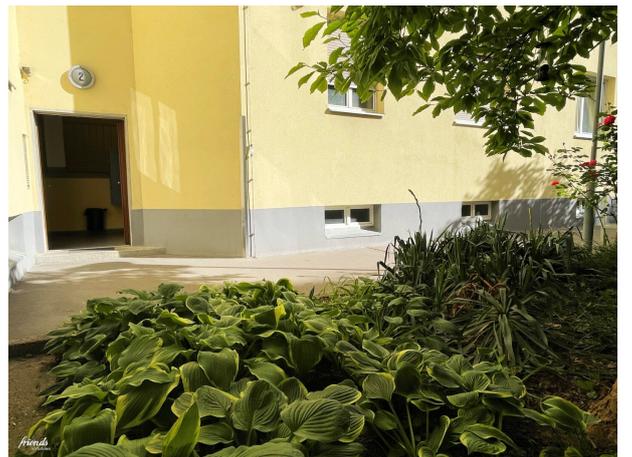
Peter Krammer

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien











Objektbeschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Stock eines Wohnkomplexes aus dem Jahr 1961 und ist über einen begrünten, sehr gepflegten Innenhof mit Parkmöglichkeiten erreichbar.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt durch eine Doppelleingangstür mit Sicherheitsmechanismen. Vom 8m² großen Flur bzw. Vorraum der Wohnung gelangt man zentral zu allen Nebenräumen: die Küche (7,17m²), das Bad (2,74m²), ein Abstellraum (1,06m²) und das WC (0,96m²), sowie zu zwei der drei Haupträume.

Dank ihrer Lage in der 3. Etage ist die Wohnung ausgezeichnet belichtet. Die Fenster der Küche und des Schlafzimmers (19m²) zeigen in den ruhigen nordwestlichen Innenhof, während die Fenster des Wohnzimmers (25m²) und des zweiten Schlafzimmers (16m²) auf die südöstliche Straße gerichtet sind. Dies ermöglicht die bei Bewohnern besonders im Sommer beliebte Querlüftung.

Die Wohnung verfügt über eine Gas-Etagenheizung sowie 3-fach und 2-fach verglaste Fenster. Die Fassade des Wohnkomplexes wurde im Jahr 2020 umfassend renoviert und mit einer Wärmedämmung versehen. Zur Finanzierung der Maßnahmen wurde ein Darlehen aufgenommen. Der aktuelle offene Saldo dieses Darlehens beläuft sich auf 12.345€ und wird über die Betriebskosten mit einer monatlichen Rate von 103,56€ abbezahlt. Ein 4,47m² großes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und ist bequem mit dem Personenlift im Untergeschoss erreichbar.

Für einen Kfz Stellplatz im Innenhof ist mit einer Wartezeit von ugv. 2 Jahren zu rechnen. Kosten pro Monat wären Stand heute, 40€/Monat.

Öffentlich Anbindung:

- in Unmittelbarer Nähe Bus Haltestellen 12A / 14A : alle 5-7 Minuten zur U4 Pilgramgasse
- ÖBB, S-Bahn Matzleinsdorfer Platz 5 Gehminuten

Ich freue mich über Ihre Anfrage!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap