

**PROVISIONSFREI: Erdgeschosswohnung mit sehr guter
Raumaufteilung - optimal für Familien!**



Objektnummer: 5237/1176

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1964
Wohnfläche:	71,34 m ²
Nutzfläche:	71,34 m ²
Gesamtfläche:	71,34 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 156,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	99,50 €
USt.:	17,92 €

Ihr Ansprechpartner



MMag. Gregor Zimmer

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2
1130 Wien

T +436702014614

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Wohnungsbeschreibung:

Zum Verkauf gelangt eine ca. 71,34m² große, im Hoftrakt gelegene, Wohnung im Erdgeschoß. Diese besticht insbesondere durch eine optimale Raumaufteilung und eine Vielzahl an Zimmern. Vom Eingangsbereich gelangt man zentral in das WC, das Badezimmer, die Küche, das Schlafzimmer und den Wohnraum. Vom Wohnraum gehen links und rechts jeweils zwei weitere kleinere Zimmer ab - zB Kinderzimmer und Büro. Die Küche ist wenige Jahre alt und in gutem Zustand.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Die Wohnung kann vollständig geräumt übergeben werden. Derzeit befinden sich noch Kästen und ein Bettgestell in der Wohnung. Ein E-Befund liegt nicht vor und wäre vom Käufer bei Bedarf zu erstellen.

Vor den rückwärtigen Fenstern (Küche, Schlafzimmer) liegt ein Innenhof, der über das Stiegenhaus erreichbar ist. Möglicherweise lässt sich dieser Bereich nach Rücksprache mit den Miteigentümern zu der Wohnung parifizieren und ein Durchbruch von der Küche oder dem Schlafzimmer bewerkstelligen. Eine Planung liegt bereits vor.

Die Wohnung liegt in zentraler Lage des 18. Bezirks. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Martinstraße, Kreuzgasse und der Währinger Straße gegeben; der Kutschkermarkt zum Einkaufen oder Verweilen ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die U6 (Michelbeuern - 2 Minuten)) und Straßenbahnlinien 42 (2 Minuten), 40,41 (10 Minuten) sehr gut erschlossen. Die Innenstadt erreicht man öffentlich in ca 17 Minuten.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Badezimmer
- WC
- Küche

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Arbeitszimmer

Verteilung der Aufwände:

Die Aufwände der Liegenschaft werden verteilt wie folgt:

- Betriebskosten: Verteilung nach grundbücherlichen Anteilen
- Rücklage: Verteilung nach grundbücherlichen Anteilen
- Wasserkosten: Verteilung nach Nutzfläche
- Lift-Betriebskosten: Verteilung nach Nutzfläche der beteiligten Tops
- Lift-Rücklage: Verteilung nach Anteilen der beteiligten Tops

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung erlauben wir uns 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. als Provision in Rechnung zu stellen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap