

Gepflegte 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage und WG-tauglich



Objektnummer: 960/69236

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 109,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	165,00 €
USt.:	16,50 €
Provisionsangabe:	

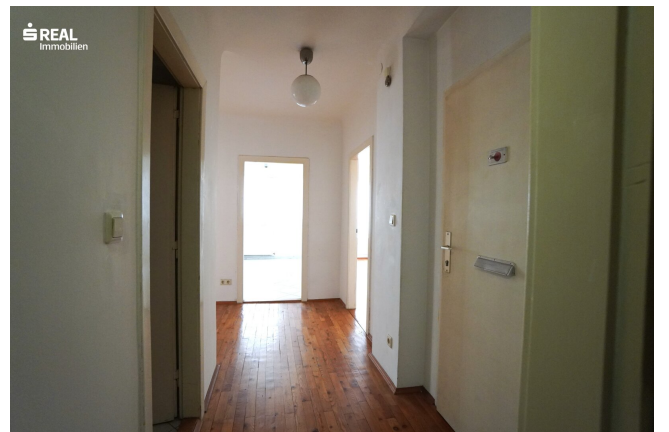
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

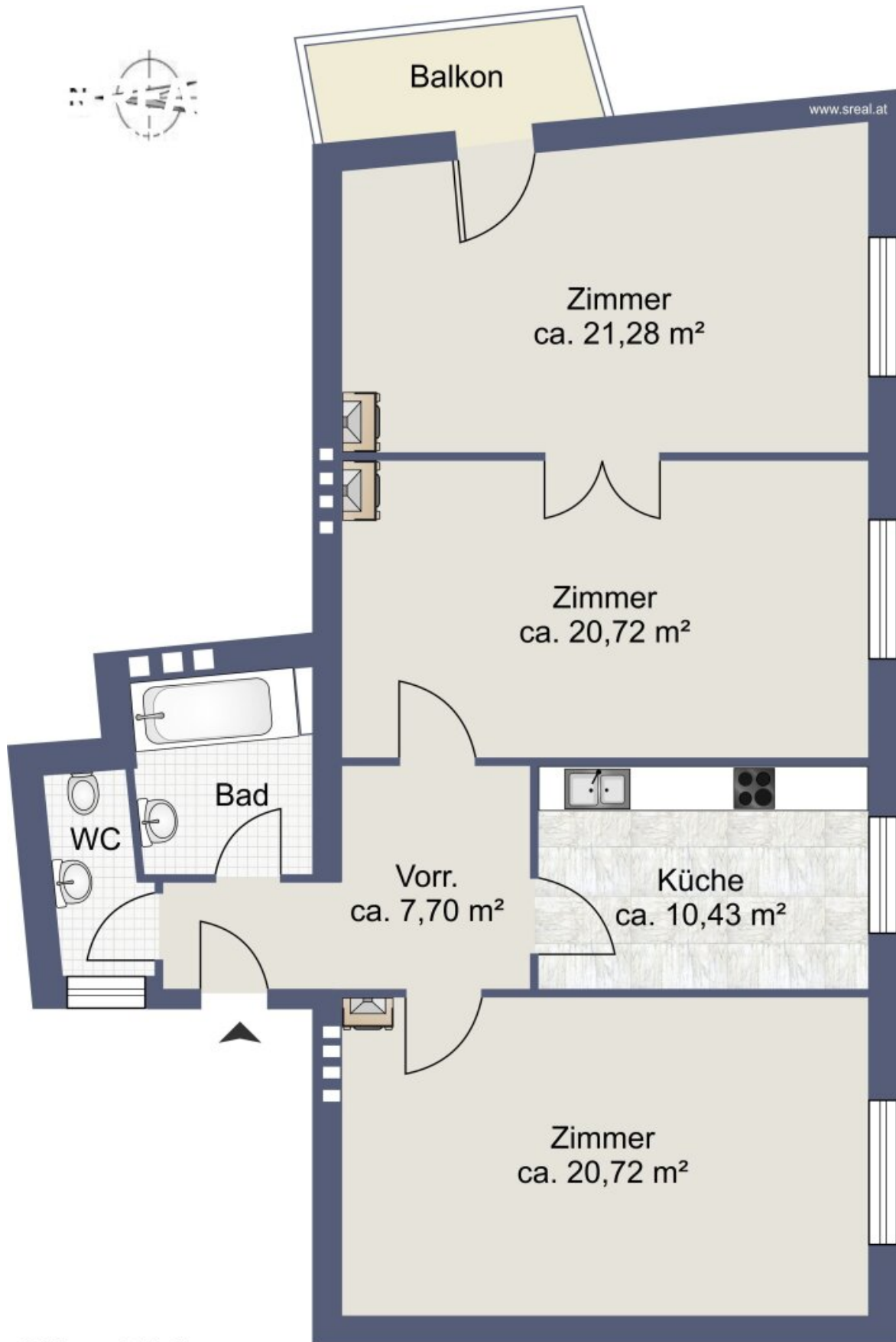
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)



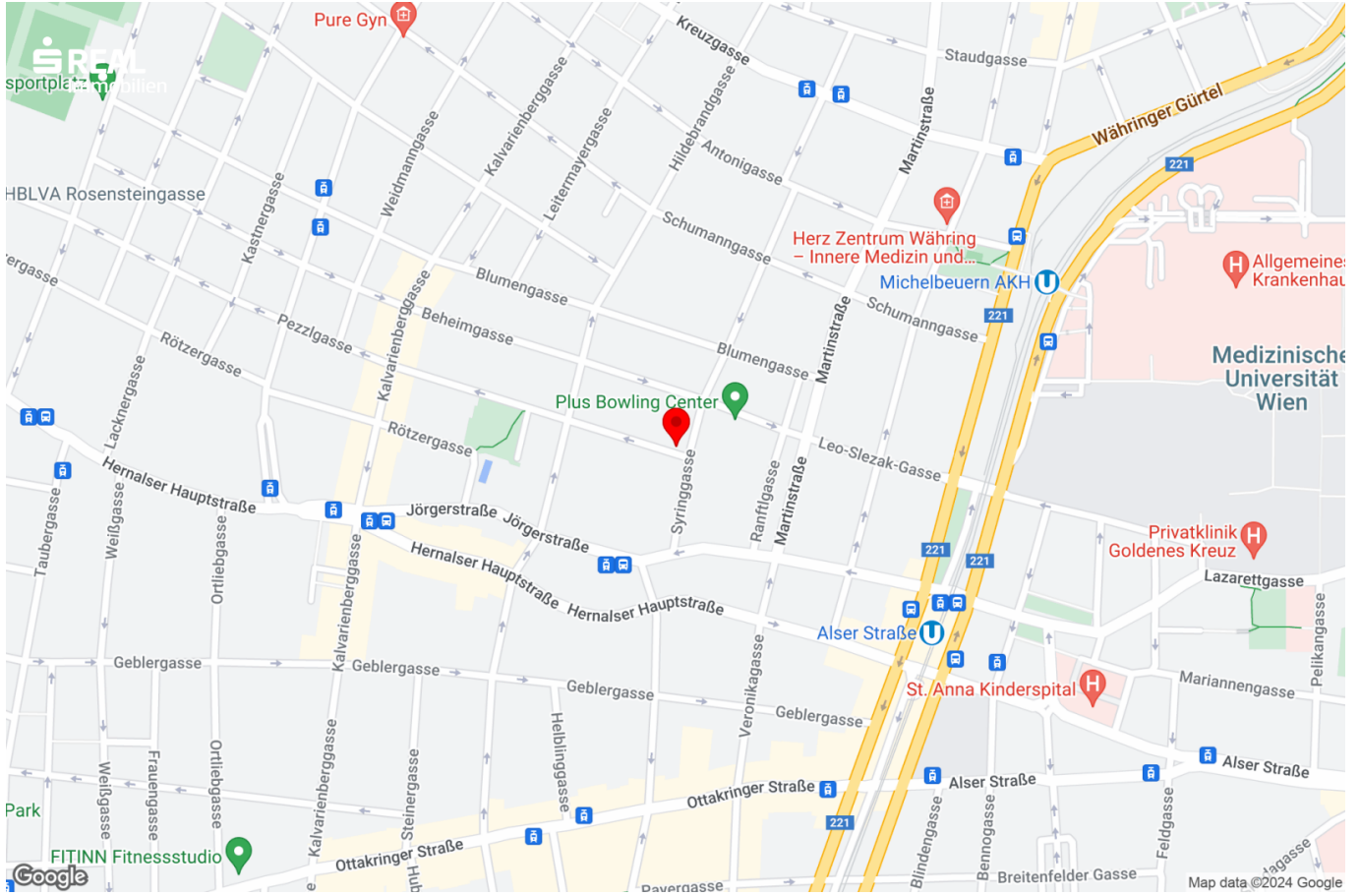








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1170 Wien! Wir freuen uns, Ihnen eine einzigartige Immobilie vorstellen zu dürfen, die alles bietet, was das Herz begehrt. Diese geräumige 3 Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude und ist perfekt für Singles, Paare oder auch für Wohngemeinschaften. Der Kaufpreis von € 299.000,00 macht diese Wohnung zu einem erschwinglichen Traum für alle, die in Wien leben möchten.

Mit einer Fläche von ca. 86 m² bietet diese Wohnung ausreichend Platz für all Ihre Bedürfnisse. Die Zimmer sind hell und geräumig, mit hochwertigem Fliesen- und Parkettböden, die für ein modernes und dennoch gemütliches Ambiente sorgen. Der Balkon ist der perfekte Ort, um den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder abends bei einem Glas Wein selbigen Tag zu beenden.

Diese schöne Wohnung teilt sich auf in:

- Vorraum (ca. 7,74 m²)
- WC (ca. 2,07 m²)
- Badezimmer mit Badewanne (ca. 2,40 m²)
- Küche (ca. 10,43 m²)
- Zimmer 1 (ca. 20,72 m²)
- Zimmer 2 (ca. 20,72 m²)
- Zimmer 3 (ca. 21,28 m²) mit direktem Zugang zum Balkon
- Balkon (ca. 3 m²)

Zusätzlich beinhaltet die Wohnung einen ca. 10 m² großen Kellerraum, welcher nur zu dieser Wohnung zugehörig und direkt mit dem Lift sehr bequem erreichbar ist.

Die lichtdurchfluteten Zimmer sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und können nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestaltet werden.

Beheizt wird die Wohnung durch eine eigene Gastherme. Für ein angenehmes Wohlbefinden kann der vorhandene "Großmutterofen" ebenfalls genutzt werden. Mit diesem tollen Ofen können Sie mit Holz auch in der Übergangszeit dem Wetter trotzen und Ihre kulinarischen Gerichte zaubern. Aufgrund der neuen und mehrfach verglasten Fenster, der Wohnungsausrichtung nach Osten und Süden und der hervorragenden Thermik durch die mittige Lage im Gebäude sind die Heizkosten dementsprechend niedrig.

Letzte Sanierungsarbeiten an der Wohnung:

- 2000: Strominstallationen neu eingezogen
- 2017: Einbau neuer Holz-Aluminiumfenster inklusive Balkontür
- 2018: Einbau einer neuen Gasterme

Aktueller Stand der Reparaturrücklage am Gebäude beträgt € 128.264,33 (per 01.06.2024)

Zur weiteren Nutzung stehen auch folgende Allgemeinflächen zur Verfügung:

- Waschraum mit Waschmaschinenmitbenützung im Kellergeschoss
- Trockenraum im Dachgeschoss

Überzeugen Sie sich selbst von dieser gepflegten Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3088496?accessKey=66e5>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

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 <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap