

Sonnige Familienwohnung mit 2 Balkonen in Grünruhelage



Objektnummer: 583200

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Baujahr: | 1992 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 134,65 m ² |
| Zimmer: | 4,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 2 |
| Stellplätze: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | C 96,60 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 790.000,00 € |
| Betriebskosten: | 217,27 € |
| USt.: | 21,73 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Kathan

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Straße 47/5/2
1060 Wien







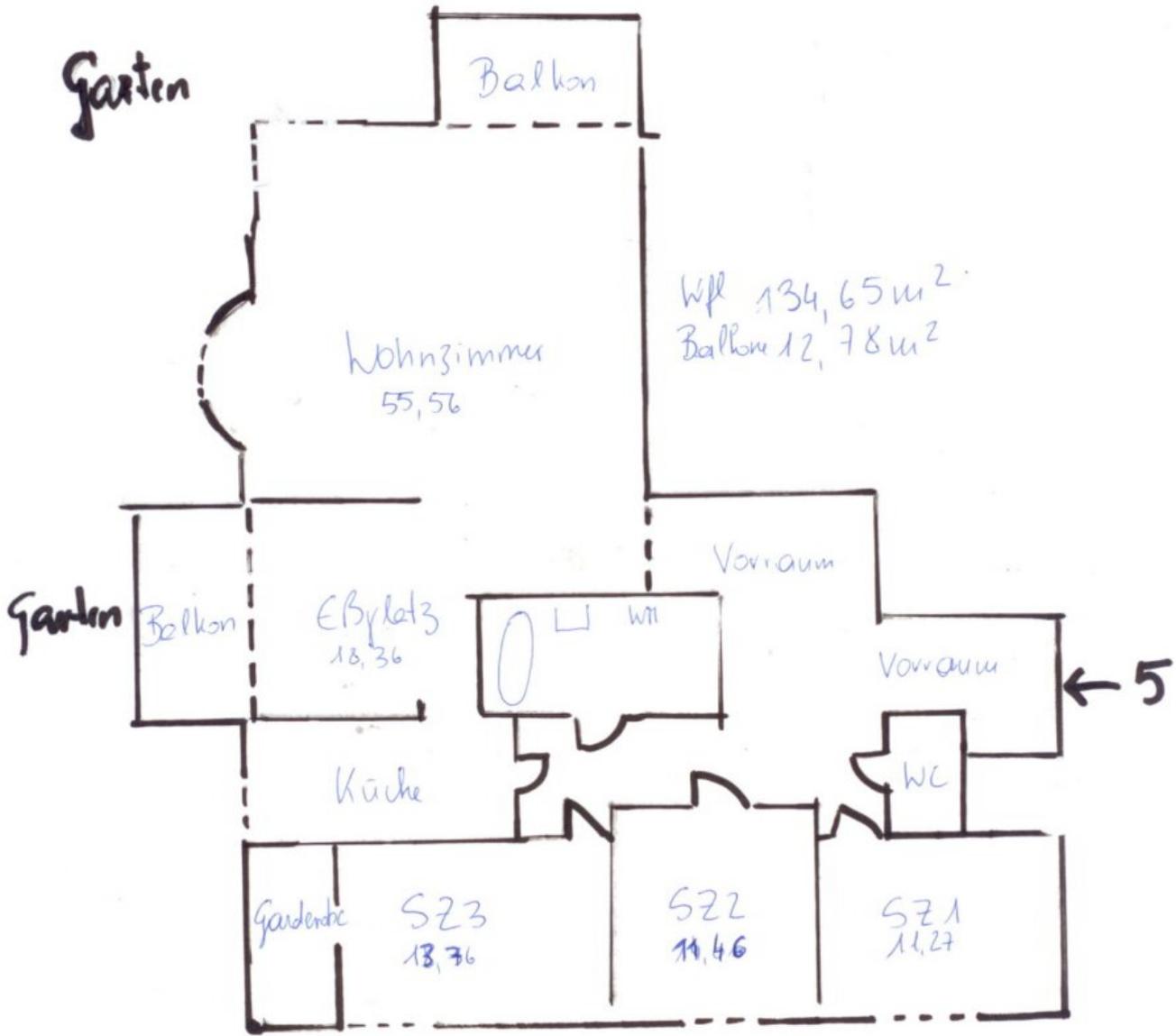




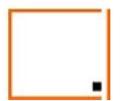


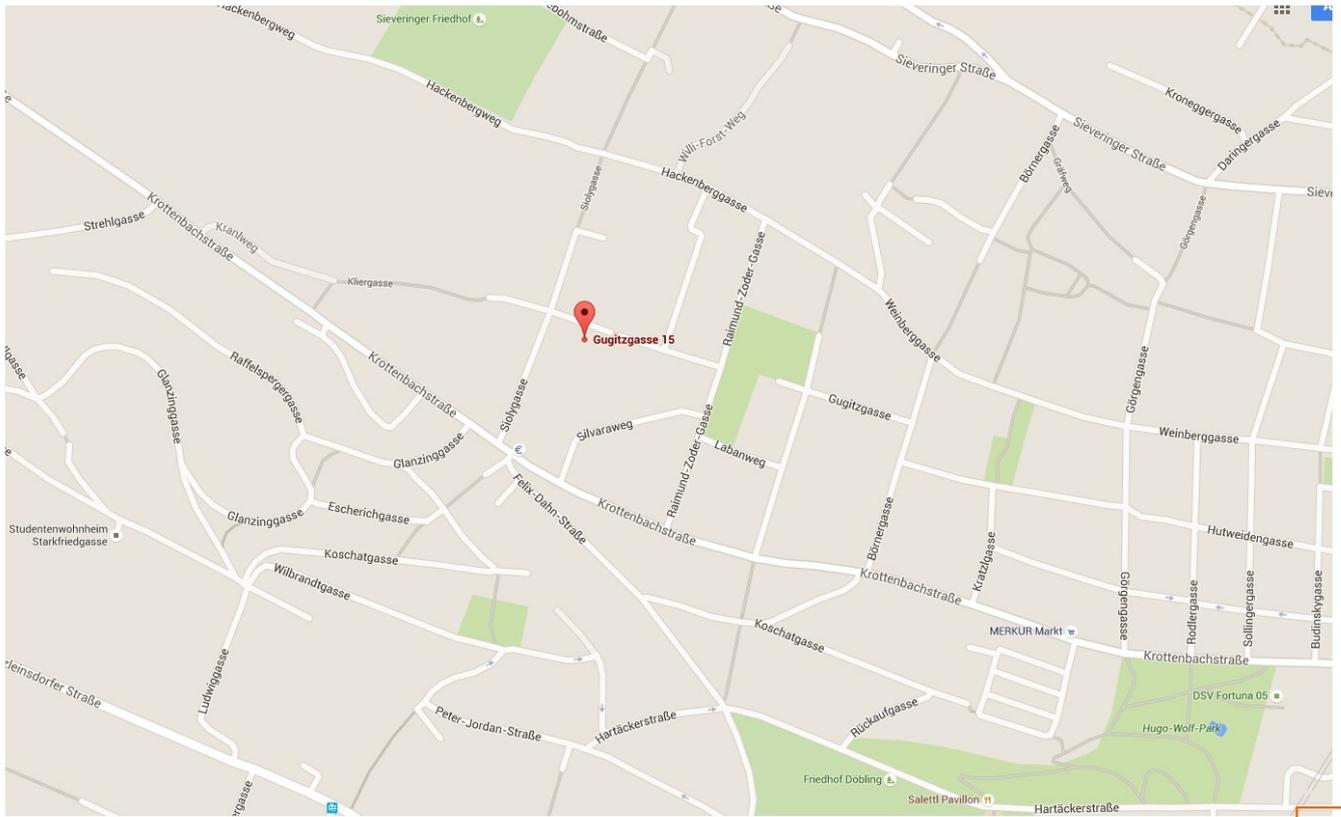


1190, GUGITZGASSE 15/5



SACKGASSE







Objektbeschreibung

Sonnige Familienwohnung mit 2 Balkonen in zentraler Lage des 19. Bezirks

Wenn Sie eine gemütliche, geräumige Familienwohnung mit viel Platz und Blick ins Grüne suchen, sind Sie hier genau richtig:

Im ersten Stock eines zweigeschossigen Wohnhauses mit Reihenhaus-Charakter liegt diese 135 m² große Wohnung mit 2 Balkonen, die zudem drei Schlafzimmer, einen Essbereich und einen großen Wohnsalon bietet.

Neben der zentralen Lage innerhalb des 19. Bezirks spricht auch der Blick ins Grüne für diesen besonderen Standort: Hier genießen Sie den Luxus der Grünruhelage in Kombination mit der sehr guten Infrastruktur. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Innenstadt leicht und rasch zu erreichen. Ein kleines Einkaufszentrum befindet sich vor der Tür.

Die Wohnanlage wurde in den 1990-er Jahren errichtet und ist in einem gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist, dass die Fassade erst vor wenigen Jahren saniert wurde.

Da die Häuser in der Anlage alle nur zweigeschoßig sind, ist kein Aufzug vorhanden, aber die wenigen Treppen ins 1. Obergeschoß sind schnell überwunden.

Raumaufteilung:

- geräumiger Vorraum mit viel Platz für Schränke
- großzügiger Wohnraum mit Belichtung in 2 Richtungen und Ausgang auf den nach Süden ausgerichteten Balkon - Abendsonne
- Essbereich - mit Ausgang auf den nach Osten ausgerichteten Balkon - Morgensonne
- separate Küche
- drei Schlafzimmer (eines davon mit begehbare Garderobe)
- Badezimmer mit Wanne und Toilette sowie Waschmaschinenanschluss
- Gäste Toilette mit Handwaschbecken
- 2 Balkone (vom Wohn-, Essbereich begehbar)
- Fliesen bzw. Laminat
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil

Im Kaufpreis sind zwei nebeneinander gelegene Garagenstellplätze enthalten. Die Tiefgarage wurde 2021 saniert!

2022 wurde die Sanierung der Fassaden, Balkone und Terrassen durchgeführt und es wurde ein Darlehen aufgenommen. Die Darlehensrückzahlung läuft bis 2037. Auf die TOP 5 entfallen monatlich € 297,88.

Die Gugitzgasse ist eine Einbahnstraße, die in eine Sackgasse übergeht, die Wohnung befindet sich dadurch in einer verkehrsberuhigten Lage.

In 5 Minuten erreichen Sie zu Fuß den Autobus 35A, welcher Sie auf direktem Weg nach Heiligenstadt bringt. Auf dem Weg dorthin passieren Sie die Straßenbahnlinien 38 und den Autobus 10A, sowie die U6 Station Nussdorfer Straße.

Ein SPAR Gourmet, eine Erste Bank, eine BIPA Filiale und eine Trafik sind fußläufig schnell erreichbar, so können Sie Ihre Einkäufe unkompliziert auf dem Heimweg erledigen. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten bei einer BILLA Plus Filiale (Parkgarage) sowie bei einem HOFER Markt (großer Parkplatz).

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Der guten Ordnung halber dürfen wir darauf hinweisen, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind.

Wir würden uns sehr freuen, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap