

"++ ImGrünenNußdorf ++"



01. Eigentumswohnung 1190 Wien

Objektnummer: 1626_25657

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 1963
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,45
Kaufpreis:	275.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

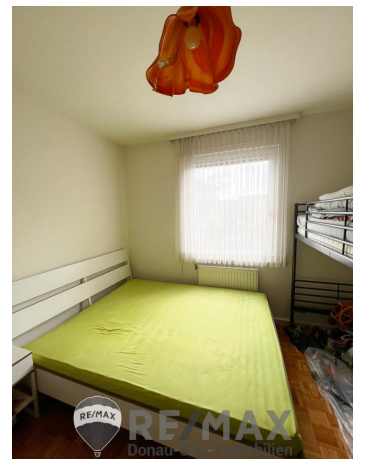
Ihr Ansprechpartner

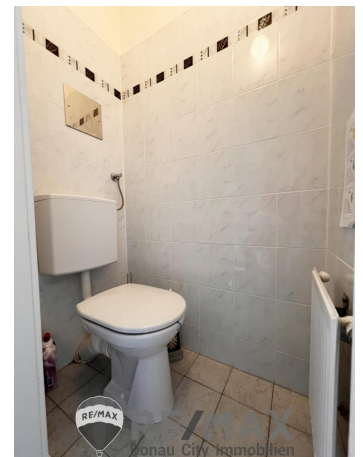


MBA Dominik Schreyer-Richtarz

RE/MAX Elite
Operngasse 26
1040 Wien

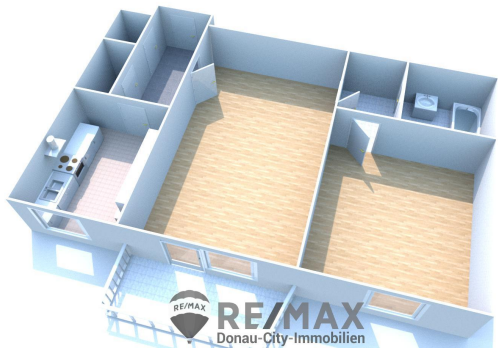












Objektbeschreibung

"++ ImGrünenNußdorf ++" Diese helle und sonnige Wohnung wartet ab sofort in sehr ruhiger und grüner Lage in sehr gutem Zustand im 2. Liftstock eines sehr gepflegten Neubaus der Sickenberggasse auf Ihre(n) neuen Eigentümer. Die beiden Wohnräume, der Balkon und die separate Küche sind nach Süden ausgerichtet und bieten einen schönen Blick ins Grüne in den weitläufigen Innenhof. Kein Fenster ist straßenseitig! Weiters gibt es einen Vorraum, ein neu renoviertes Badezimmer, ein separates WC und einen Abstellraum. In den Wohnräumen befinden sich Parkettböden, alle anderen Räume sind verflies. Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Ausstattung. Das Gebäude wurde vor ca. 10 Jahren thermisch saniert und vor ca. 5 Jahren wurden sämtliche Elektrostößeleitungen erneuert sowie die Gasleitungen saniert. Im Innenhof stehen mehrere KFZ Stellplätze zur Verfügung, jedoch sind diese nicht zugeteilt und es besteht keine Möglichkeit für Miete oder Kauf, sie sind also nur jeweils nach Verfügbarkeit benutzbar. Die Möglichkeit, den Hof zum Ein- und Ausladen eines Fahrzeugs zu nutzen besteht jedoch immer. Der Lokalbahnhof Nußdorf (Schnellbahn S40, Straßenbahn Linie D, Bus Linien 238, 239, 241, N36) befindet sich in unmittelbarer Nähe, der Lokalbahnhof Heiligenstadt (U Bahn Linien U4, U6) ist ebenfalls nur ca. 1 Kilometer entfernt. Wien Zentrum ist von hier mit öffentlichen Verkehrsmitteln jedenfalls in ca. 30 Minuten zu erreichen. Im Grünen ist man von hier in wenigen Minuten, das Naherholungsgebiet Donauinsel befindet sich fast vor der Tür. Sämtliche Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Kinderbetreuung, Schulen und medizinische Versorgung sowie Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung auch zu Fuß gut erreichbar. Eine detaillierte Umgebungsanalyse steht zur Verfügung. **Der Preis NUR € 275.000,--** Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 55.000,--/monatlich € 1.100,-- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 88.0 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene2.45

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges D

amtenergieeffizien

z: