

"Nur ein Katzensprung in den Park!"



1. Exposé Wohnzimmer

Objektnummer: 1626_26035

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1230 Wien |
| Baujahr: | ca. 1973 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Teil |
| Wohnfläche: | 55,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 1,00 m ² |
| Kaufpreis: | 195.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christian Hodous

RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

H +43 681 846 16 519

F +43 1 699 11 12-13

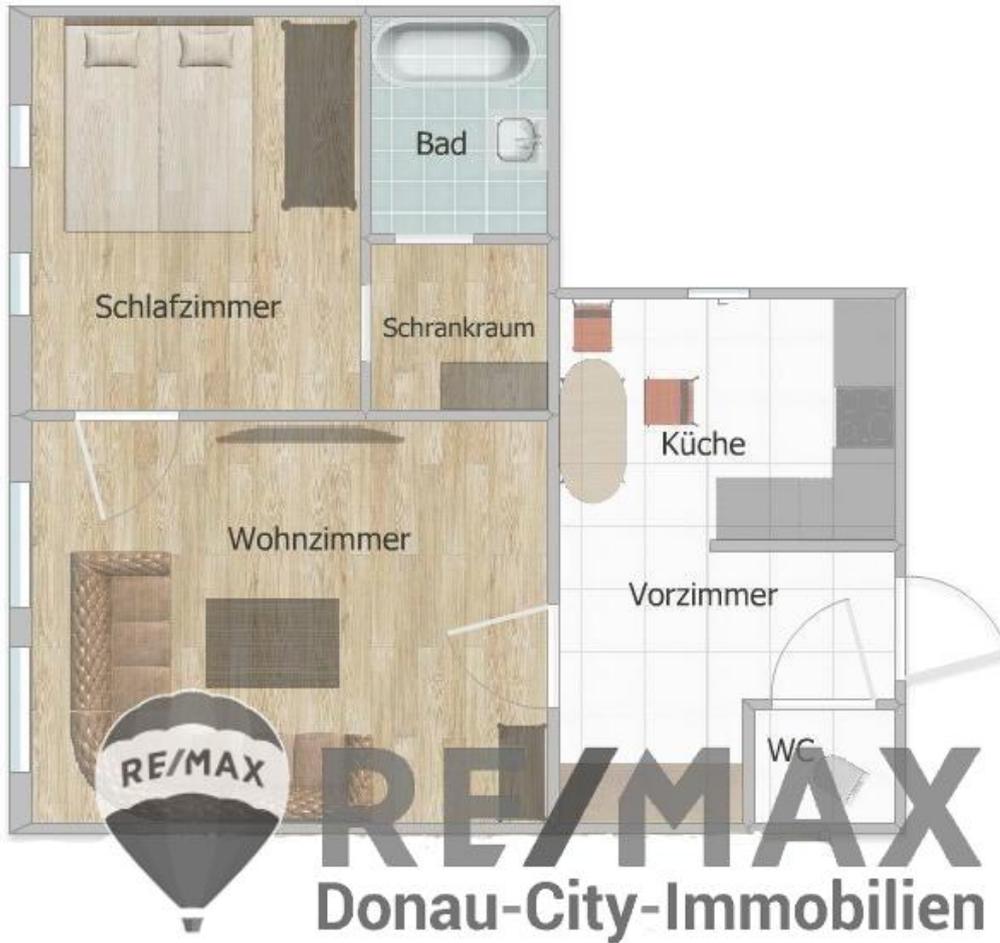




RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage
 zu Ihrer Haushalts-/Eigentumsversicherung
RE/MAX
 Donau-City-Immobilien **GENERALI**



RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
 und Klimaanlage
 Haushalts-/Eigentümerversicherung
 RE/MAX
 Donau-City-Immobilien
 GENERALI

Objektbeschreibung

Nur ein Katzensprung in den Park! Zum Verkauf gelangt eine ruhige zirka 55 m² große Wohnung im 23ten Wiener Gemeindebezirk. Die Lage besticht durch die tolle Anbindung an die Badner Bahn – so gelangen Sie nicht nur im Nu in den 1. Wiener Gemeindebezirk, sondern befinden sich unfern dem Shopping Paradis SCS. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und wurde 2023 frisch renoviert. Sie bietet reichlich Platz für Singles und Paare. Vom Vorraum gelangt man in das rund 22 m² große Wohnzimmer, welches über 2 große Fenster verfügt, die Richtung Park ausgerichtet sind und somit für eine schöne helle Atmosphäre sorgen. Das Schlafzimmer ist rund 14 m² groß und bietet ausreichend Platz. Die Ausrichtung ist ebenfalls parkseitig. Die Fassade ist auf dieser Seite neu gemacht und sorgt für ein angenehmes Klima. Die Küche ist extra gelegen. Mit ihren rund 8 m² ist sie zwar nicht die Größte, aber es ist alles, was nötig ist, vorhanden. Sie verfügt über ein Fenster, welches Richtung „Innenhof – Lichtschacht“ ausgerichtet ist. Weiters befindet sich im Anschluss an das Schlafzimmer eine Art Schrankraum, der für zusätzliche Staumöglichkeiten sorgt. Das Bad verfügt über eine Badewanne. WC befindet sich extra. Ein kleines Kellerabteil rundet das Angebot ab. Beheizt wird die Wohnung mittels Gastherme. Die Bushaltestelle befindet sich zirka 10 Meter von der Haustüre entfernt und bringt Sie Richtung Einkaufszentrum Alterlaa. Kindergarten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Restaurants sind auch nur wenige Meter entfernt gelegen.

Alles in allem ist die Wohnung eine tolle Option für Menschen, die zentral und doch ruhig wohnen wollen. monatl. Betriebskosten: 110 Euro Betriebskosten, zuzgl. 111 Euro Reparaturrücklage *) und 92 Euro Darlehen ! *) Die Reparaturrücklage beträgt rund € 16.000 (Stand 2023). Das Gebäude wurde 2020 aufwändig renoviert (das Dach wurde ausgebessert, die Stiegenhäuser neu verflies, Brandschutztüren wurden eingebaut, eine Fassadenrenovierung fand parkseitig statt und eine Liftreparatur war fällig. **Infrastruktur:** Bäckerei 160 m | Supermarkt 9 m | Drogerie 460 m | Bank 80 m | Post 1,29 km | Tankstelle 390 m | Trafik 120 m | Restaurant 6 m | Schule 1 km | Volksschule 1 km | Arzt 150 m | Bus 3 m | U - Bahn 1,25 km | Straßenbahn 130 m | Lokalbahnhof 5 m **Kaufpreis: € 195.000 Euro**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Klasse Heiz B
wärmebedarf
f:
Klasse D
Faktor Gesamtenergieeffizienz: