

## Neu renovierte 2 Zimmer Wohnung mit genialer Lage im 13. Bezirk



Wohnzimmer (Virtual Staging)

**Objektnummer: 3836\_117**

**Eine Immobilie von RE/MAX Up**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1956
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 150,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,56
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Philipp Blaha**

RE/MAX Up  
Raiffeisenstraße 2  
7071 Rust

H +43 664 18 70 888









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine neu renovierte 2-Zimmerwohnung in zentraler, aber dennoch ruhiger Lage von Ober St. Veit. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Mehrparteienhauses ohne Aufzug. Online-Besichtigung mittels 3D-Rundgang vorab möglich - Nutzen Sie die Möglichkeit, mittels modernster Technik, bereits vor der Besichtigung einen virtuellen Rundgang in der Wohnung zu machen. Die Wohnung wurde im Sommer 2024 renoviert. Dabei wurden die Küche und die Sanitärräume erneuert und die Böden in allen Räumen getauscht. Die Wohnung verfügt auf ca. 62 m<sup>2</sup> über • Vorzimmer • Küche • Wohnzimmer • Schlafzimmer • Badezimmer mit verglaster Dusche • Separates WC Zur Wohnung gehören auch • Ein Kellerabteil (~ 3 m<sup>2</sup>) • Ein Gemeinschaftsgarten Die Dachgeschosswohnung liegt im 1. Stock ohne Aufzug. Man betritt die Wohnung über das zentrale Vorzimmer. Von diesem aus gelangt man in die Küche, das Wohnzimmer, das Badezimmer und die Toilette. Das Schlafzimmer schließt direkt an das Wohnzimmer an. Beide Räume haben die Fenster in Richtung des Gemeinschaftsgartens und sind daher ruhig und ohne Straßenlärm. Da die Fenster der Küche und des Vorraums in den Lichtschacht gehen, ist die Wohnung generell sehr ruhig und dennoch hell. Die Wohnung empfängt Sonnenlicht von der Ost- und Westseite. Kosten Betriebskosten inkl. Rücklagendotierung 190,05 Euro pro Monat. Strom je nach Verbrauch. Gas je nach Verbrauch. (Das Haus ist relativ gut isoliert) Heizung Gasheizung (Neue Therme aus dem Jahr 2013). Radiatoren. Info Alles funktioniert. Kein Mangel bekannt. Baujahr 1956 - Freier Mietzins beim vermieten. Laminatboden. Neue Küche inklusive neuen Geräte. Frisch saniert und neu ausgemalt. Die Bilder sind "virtual staging" bearbeitet worden! Es sind keine Möbel in der Wohnung. Die Küche und das Badezimmer befinden sich wie auf den Fotos in der Wohnung! Lage Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in der Nähe der U-Bahnstation Ober St. Veit,. Aufgrund der Nähe zum Lainzer Tiergarten und dessen Umgebung bietet die Wohnung viele attraktive Möglichkeiten zum Entspannen und Erholen in der Natur. Auch Sportbegeisterte profitieren von dem tollen Wegenetz in der Natur. Infrastruktur - U-Bahn Station - Billa - Apotheke - Bäckerei mit Kaffeehaus - Park mit Kinderspielplatz Ihr Interesse wurde geweckt? Dann fragen Sie JETZT an um weitere Details, Fotos, den 3D Rundgang und die genaue Adresse zu bekommen. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass zum Abgeber ein Naheverhältnis besteht und wir als Doppelmakler tätig sind. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 150.3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse E

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi3.56

effizienz:

Klasse Faktor Gesa F

mtenergieeffizienz: