

**CANALETTOG. 8 - NEU RENOVIERT: NÄHE BAHNHOF
MEIDLING, RUHIGE, HELLE 1- BIS 2-ZIMMERWOHNUNG**



Bild_01

Objektnummer: 240/01148

Eine Immobilie von Michael Zlabinger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Canalettogasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1964-1966
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,64 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 233,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	175.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Michael Zlabinger

Michael Zlabinger Immobilien

T 0676/525 44 28

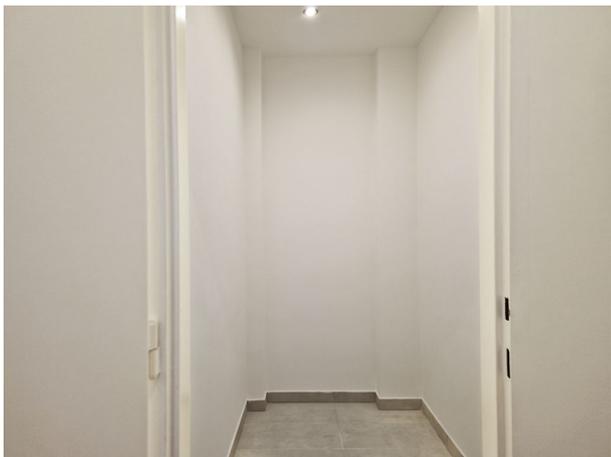
H 0676/525 44 28

F 02954/2057

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

CANALETTOG. 8 - NEU RENOVIERT: NÄHE BAHNHOF MEIDLING, RUHIGE, HELL 1- BIS 2-ZIMMERWOHNUNG, SOFORT BEZIEHBAR! Objektbetreuer Michael Zlabinger, Tel.

0676/525 44 28 **Eckdaten:** - Erstbezug nach Wohnungsrenovierung - ca. 48 m² Wohnfläche, aktuell 1 Zimmer (2 Zimmer einfach möglich) - hell und ruhig - interessant für Anleger, da freier od. angemessener Mietzins - Richtpreis € 175.000,-* **der endgültige Verkaufspreis kann niedriger oder höher sein als der angegebene Richtpreis. Diese frisch renovierte, sehr feine und komplett unmöblierte Studenten-, Starter- oder Anlegerwohnung befindet in einer ruhigen Seitengasse (Canalettogasse) im Herzen des 12. Bezirks und besteht aktuell aus einem zentralen Vorzimmer, einem geräumigen Wohn-Schlafzimmer, einer geräumigen Küche (eventuell als Schlafzimmer nutzbar), einem Badezimmer mit Duschkabine, einem Abstellraum und einem extra WC. Es ist wahrscheinlich technisch einfach möglich, die Küchenanschlüsse in das Wohnzimmer zu verlegen und damit das Wohn-Schlafzimmer in einen Wohnzimmer-Küchen-Essbereich und die Küche in ein Schlafzimmer umzugestalten um somit eine kompakte 2-Zimmer-Wohnung zu erhalten. Zur Wohnung gehört ein trockenes Kellerabteil und eine Waschküche ist vorhanden. Das Haus wurde zwischen 1964 und 1966 errichtet und befindet sich allgemein in gepflegtem und ordentlichem Zustand. Die Infrastruktur der Gegend ist hervorragend: der Bahnhof Meidling und die Meidlinger Hauptstraße, mit den zahlreichen Anschlüssen an den öffentlichen Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten und sonstigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, befinden sich nur wenige Geh- od. Fahrradminuten entfernt.

Heizung: Gasetagenheizung mittels Gas-Kombitherme (ca. 5-8 Jahre alt) und neuen Wandradiatoren. Warmwasseraufbereitung über Gas-Kombitherme. **Energieausweis vom 22.5.2025:** HWB = 233 kWh/m²a fGEE = 2,90 **Kosten: Richtpreis € 175.000,-****der endgültige Verkaufspreis kann niedriger oder höher sein als der angegebene Richtpreis. monatl. Kosten: € 112,98 BK, Verwaltung, USt. monatl. Rücklage: € 53,82 Grunderwerbsteuer: 3,5% Grundbucheintragung: 1,1% (kann gegebenenfalls entfallen) Provision: 3,0% zzgl. 20% USt. Vertragserrichtung: ca.2% *Hinweis: - Alle Angaben stammen von Dritten und sind daher ohne Gewähr! - Zlabinger Immobilien ist bei diesem Angebot als Doppelmakler tätig. - Zlabinger Immobilien hat kein wirtschaftliches od. familiäres Naheverhältnis zum Auftraggeber. - Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) laut unserer Homepage. © Michael Zlabinger Immobilien*