

6. LIFTSTOCK - CITY-WOHNUNG - WEIT OBEN WOHNEN - U2-STATION UMS ECK (AB ca. 2028)



Blick vom 6. Liftstock

Objektnummer: 1609_45620
Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1958
Wohnfläche:	47,72 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,70
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christiane Bönsch

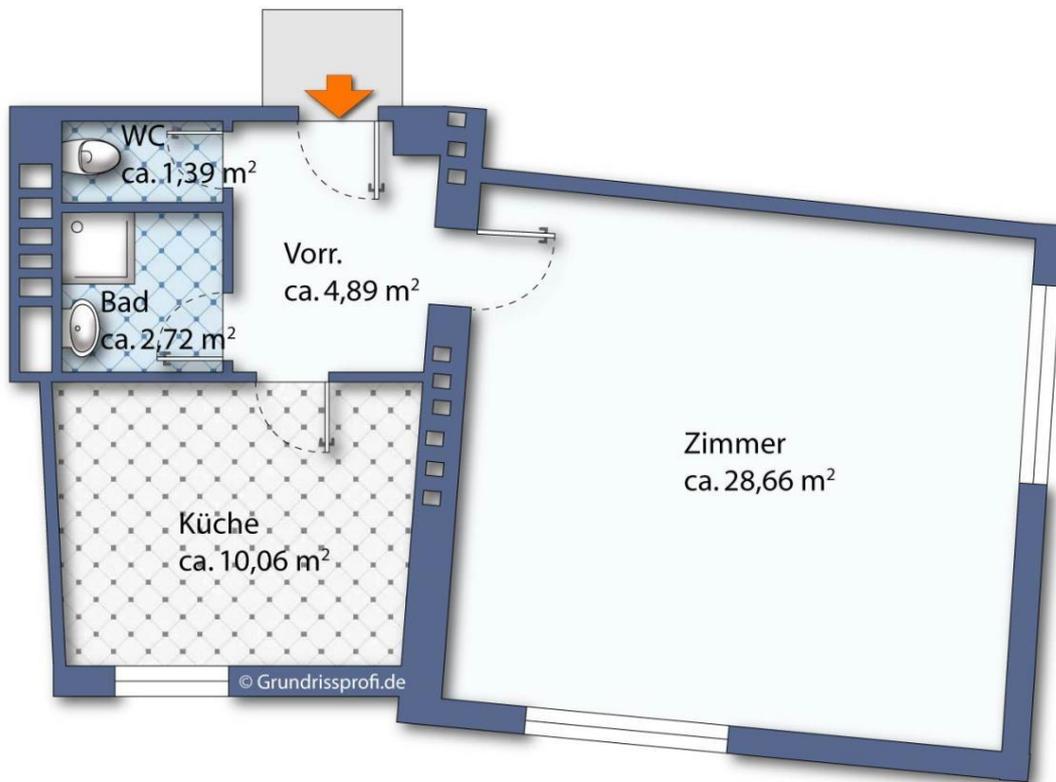
RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000
H +43 699 1 944 87 80
F +43 1/876 03 60



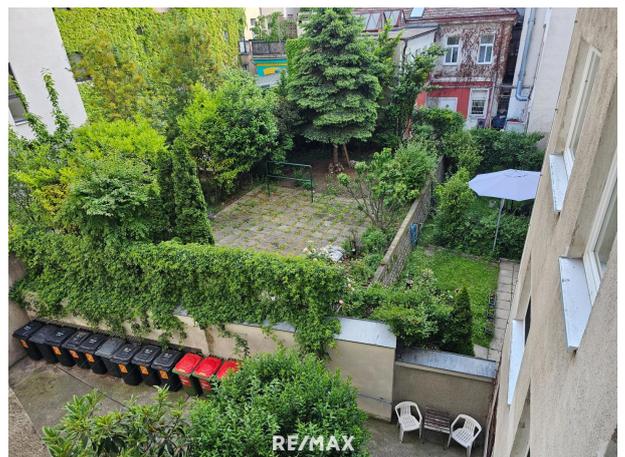
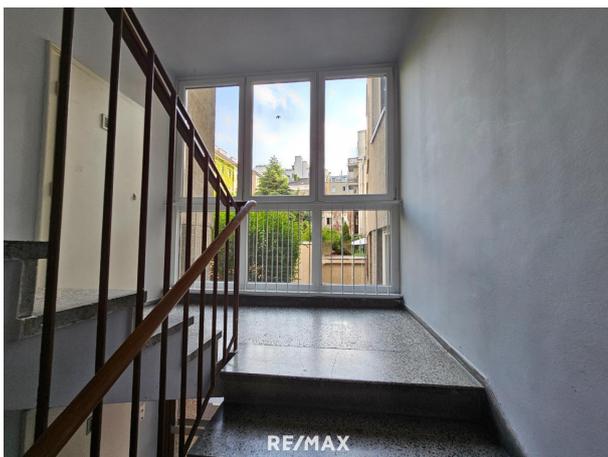






Grundriss-Skizze ohne Gewähr

RE/MAX



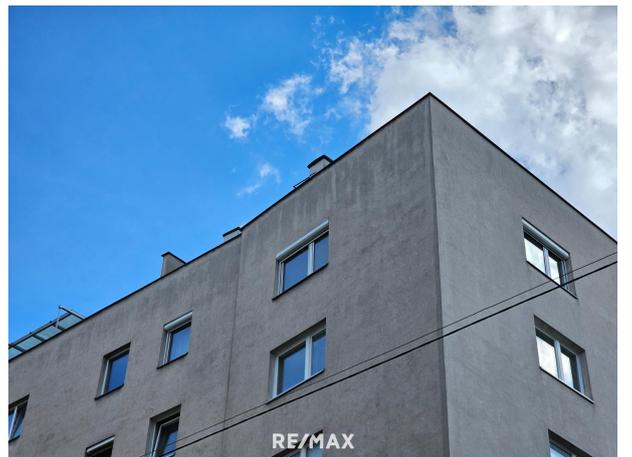




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



Objektbeschreibung

CITY-WOHNUNG - 6. LIFTSTOCK - AB ca.2028: NEUE U2-STATION REINPRECHTSDORFER STRASSE UMS ECK

Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken, Ärzte, Schulen, Geschäfte, Cafés, Gastronomie, Parks: Alles in der Nähe!

Sie suchen eine leistbare City-Wohnung in belebter Umgebung?

Eine Zukunft mit direkter U-Bahn-Anbindung finden Sie verlockend?

Im 6. Liftstock zu wohnen sagt Ihnen zu?

Privates Wohngefühl in einer nahezu uneinsehbaren Wohnung schätzen Sie?

Die Möglichkeit zu gestalten ist Ihnen wichtiger als fix fertige Lösungen?

Das alles finden Sie hier!

?Modern braucht Ihre Wohnung nicht sein.

Potenzial für Veränderung soll sie haben.

Mehrere Grundriss-Optionen finden Sie gut.

Sie haben Freude daran, Ihre Wohnung selbst zu gestalten.

Hier können Sie sich kreativ betätigen!??

Das findet man nicht oft: Eine Wohnung in einem Innenbezirk im 6. Liftstock zu einem leistbaren Preis.

Eine Wohnung mit Potenzial. Mit Blick auf die Dächer und darüber hinaus. Fenster in zwei Richtungen bringen Licht in das große Wohnzimmer. Die Küche leuchtet in sonnengelbem Retro-Look. Ihre Fantasie ist bei der Modernisierung und der Neugestaltung der Wohnung gefragt.

Cafés, Lokale, Supermärkte, Geschäfte, Kulturangebote - all das finden Sie in diesem Grätzel. Und bald auch eine neue U2-Station gleich ums Eck. Die Mariahilfer Straße und das Schottentor erreichen Sie dann in wenigen Minuten Fahrzeit. Zur Universität Wien und zur Wirtschaftsuniversität haben Sie in wenigen Jahren eine direkte U-Bahn-Verbindung.

Breite Gehsteige, Grünbeete, 32 neu gepflanzte Bäume, Wasserspiele, Verkehrsberuhigung uvm. In der Nähe wurde die Reinprechtsdorfer Straße neu gestaltet.

Viele Vorteile

- + Zentrumsnahe Lage im 5. Bezirk
- + City-Wohnung im 6. Liftstock
- + Freundliche Wohnung
- + Blick in den Himmel und in die Ferne

- + Kaum einsehbare Wohnung
- + Helles Stiegenhaus
- + Supermärkte, Geschäfte, Cafés, Lokale
- + Parks, Volkshochschule
- + Schnell am Hauptbahnhof und am Naschmarkt
- + Und vor allem: In naher Zukunft eine ganz neue U-Bahn-Station (U2) gleich ums Eck!**

Das Raumangebot

- + Vorzimmer
- + Wohnzimmer: ca.28,66m²
- + Küche: ca.10,06m²
- + Bad mit Dusche: ca.2,72m²
- + Extra WC
- + Kellerabteil

Aktuell hat die Wohnung den Grundriss einer 1 Zimmer-Wohnung mit einer extra Küche. Eine 2 Zimmer-Variante könnte durch eine Teilung des großen Wohnzimmers entstehen. Auch eine Variante mit Wohnküche und Schlafzimmer ist denkbar. Die Prüfung der Umsetzbarkeit liegt bei Ihnen! Alle Vorschläge zur Grundriss-Änderung ohne Gewähr - vorbehaltlich der Prüfung der technischen und statischen Machbarkeit und allfälliger Bewilligung.

Ausstattung

- + 3-fach verglaste Kunststofffenster neueren Datums
- + Außenjalousien und Innenrollos
- + Teppichböden im Wohnzimmer und im Vorraum sind zu erneuern
- + Nachtspeicherofen
- + Retro-Küche mit Sonnengelb und allen Geräten
- + Bad neueren Datums mit Dusche und Deckenspots
- + Viel Stauraum
- + Sicherheitstüre
- + Lift fährt bis ins Kellergeschoß
- + Kellerabteil mit Regalen und Kasten
- + Waschküche mit Waschmaschine und Trockner
- + Fahrradabstellplatz im Innenhof

Die angenehme Wohn-Atmosphäre kann übernommen werden!

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

- + Buslinien: Station 12A und 14A direkt vor dem Haus
- + Buslinien 59A, N62 in der Nähe
- + S-Bahn S1, S2, S3, S4, S80, Straßenbahnen und ÖBB am Matzleinsdorfer Platz
- + U4 Pilgramgasse gut erreichbar
- + Hauptbahnhof in der Nähe
- + Gute Verbindung vom Hauptbahnhof zum Flughafen

+ Direkte U-Bahn-Anbindung durch die neue U2-Station Reinprechtsdorfer Straße ab ca. 2028

Energiekennzahlen

+ Spezifischer Heizwärmebedarf: C, 57,4 kWh/m²

+ fGEE: C, 1,70

Überschaubare monatliche Kosten

Betriebskosten (inkl. Lift-BK) brutto derzeit: € 96,71 (inkl. 10% MwSt.)

Rücklage: € 45,39 (0% MwSt.)

Die Angaben beruhen größtenteils auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.
Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

Gerne zeige ich Ihnen diese interessante Wohnung! Ich freue mich auf Ihren Anruf oder auf Ihre Anfrage per Mail.
