"2 Zimmer Wohnung am Friedrich Engels Platz"

01 Eigentumswohnung in 1200 Wien

Objektnummer: 1626_27280

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	ca. 1962
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	199.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Gerald Hinker

RE/MAX Tulln-Purkersdorf
Hauptplatz 6-7/Top 1
3430 Tulln an der Donau

H +43 664 197 63 63

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX

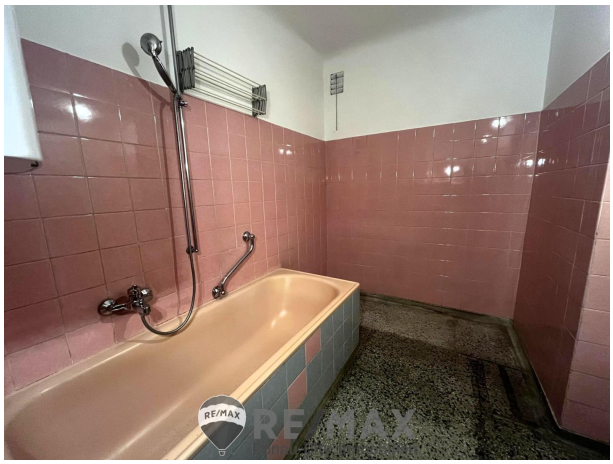
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

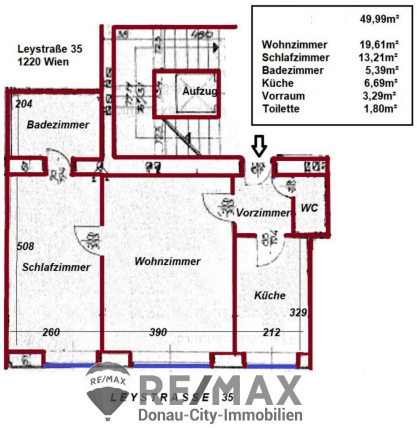
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX


RE/MAX
RE/MAX



	49,99m²
Wohnzimmer	19,61m²
Schlafzimmer	13,21m²
Badezimmer	5,39m²
Küche	6,69m²
Vorraum	3,29m²
Toilette	1,80m²

Objektbeschreibung

"2 Zimmer Wohnung in gesuchter Lage am Friedrich Engels Platz"

Die Wohnhausanlage in der Leystraße 35 / Friedrich Engels Platz wurde im Jahr 1962 erbaut und bietet einen typischen Wiener Bau für Eigentumswonungen mit ruhigem Innenhof.
Die urbane Lage der Liegenschaft zwischen Floridsdorfer Brücke, Brigittenauer Brücke, Nähe zur Donauinsel, Millennium City, dem Augarten und der Technischen Universität Höchstädtplatz sowie dem DGM Wexstraße sind als außergewöhnlich hervorzuheben.

Im 2 Stock des Gebäudes mit Aufzug befindet sich unsere 2 Zimmer Wohnung, welche gut durchdacht und bestens aufgeteilt auf 50m² eine angenehme Wohnatmosphäre bietet.

Über das zentrale Vorzimmer gelangen Sie in die separate Toilette, die Küche mit schönem Fenster und weiter in das großzügige helle Wohnzimmer, von welchem es weiter in das Schlafzimmer und das anschließende Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss geht. Die Wohnung ist bestens aufgeteilt und durchdacht, lichtdurchflutet und bietet angenehme Atmosphäre. Durch die gute Aufteilung eine perfekte 2 Zimmer Wohnung.

Die Wohnung ist einem guten Zustand und 2024 wurden die Böden und Wände sowie die komplette Elektroinstallation neu saniert. Die Kunststofffenster wurden ebenfalls in den letzten Jahren in der Anlage auf den jetzigen Standard umgerüstet. Ebenfalls verfügt die Wohnung über eine Sicherheitstüre. Momentan wird die Wohnung mit einer Gaszentralheizung über Konvektoren betrieben und verfügt weiter über einen eigenen Kamin im Wohnzimmer welcher mit festen Brennstoffen beheizt werden kann. Es wurde jedoch bereits eine Umrüstung auf Fernwärme in Aussicht gestellt, welche sich durch die hohen Rücklagen bei einem Guthaben von € 600.000, - sehr gut finanzieren wird. Ebenfalls im Eigentum der Wohnung zugehörig befindet sich ein Kellerabteil.

Die Betriebskosten sind mit € 184,- im Monat inkl. Reparaturrücklagen und Aufzug als wirtschaftlich und sehr gering einzustufen.

Die Infrastruktur dieser Region bietet alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Kindergärten, Schulen, Spitäler, Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen jeglicher Art in unmittelbarer Nähe. Die U-Bahn Linie U6 mit der Station Dresdner Straße bzw. Handelskai ist in wenigen Gehminuten erreichbar ebenso wie der Schnellbahnanschluss und die Autobuslinie 11A, 37A welche für unschlagbare Verkehrsanbindung garantieren.

Der Preis NUR € 199.000, --
Finanzierungsvorschlag von unserem Partner Realfinanz: Eigenmittel ca. € 50.000,--/monatlich € 700,-

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

Heizwärmebedarf:	95.1 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	C
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	1.85
Klasse	D
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	