

**3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage – ideal für WG 70 m²
| 2. Stock mit Lift**



9953_162397784

Objektnummer: O2100166039
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Gesamtfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



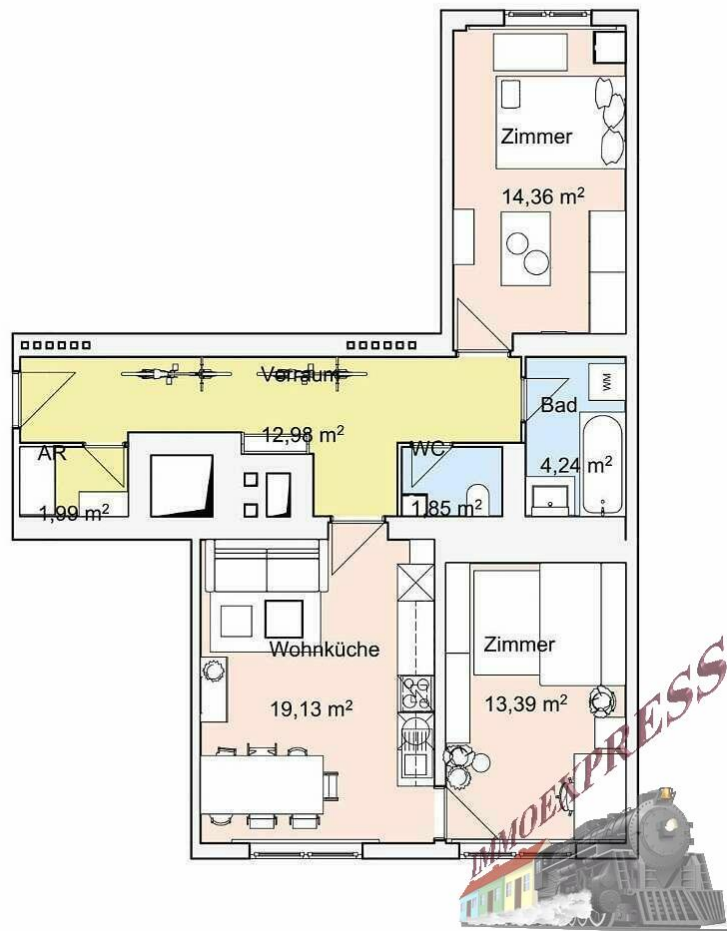
Rita Horvath

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H +43 660 84 49 203







Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ist ideal für eine Wohngemeinschaft oder Einzelpersonen mit Platzbedarf.

Wohnzimmer: ca. 26 m² – großzügig und hell, perfekt als gemeinsamer Wohn- und Essbereich

Zimmer 1: ca. 9 m² – begehbar vom Wohnzimmer, ideal als Arbeitszimmer oder kleines Schlafzimmer

Zimmer 2: ca. 15 m² – begehbar vom Vorzimmer, geeignet als Schlafzimmer oder Büro

Vorzimmer: Funktionales Entrée mit Abstellraum

Badezimmer: Voll ausgestattet mit Badewanne/ WC getrennt

Abstellraum: Praktische Stauraum-Lösung direkt in der Wohnung

Kellerabteil: Eigener Stauraum

Ausstattung & Besonderheiten

? Gepflegter Neubau-Zustand

? Laminatböden in allen Wohn- und Schlafbereichen

? Moderne, wärmegeämmte Fenster (2017 erneuert)

? Sicherheitstüre für erhöhte Wohnsicherheit

? Aufzug

? Kellerabteil

? Heizung Fernwärme

? WG geeignet

? Bad/WC getrennt

Baujahr/Sanierung: Ursprünglich 2014 saniert, Fenster 2017 erneuert

Energieausweis:

HWB: 93 kWh/m²/Jahr

Energieklasse: C

Heizungsart: Fernwärme

Raumaufteilung

Betriebskosten (inkl. USt)

Rücklage (Reparaturfonds): € 105,92

Verwaltung: € 36,88

Betriebskosten: € 170,87

Heizkosten (verbrauchsabhängig): ca. € 44,23

Warmwasser (verbrauchsabhängig): ca. € 27,00

? Gesamt (fix): ca. € 313,67/Monat (zuzüglich Verbrauch)

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt im beliebten 10. Bezirk Wiens – einem urbanen und lebendigen Stadtteil mit hohem Wohlfühlfaktor.

Verkehrsanbindung:

U-Bahn-Station Gußriegelstraße (U2) in nur 5 Gehminuten

Ausbau der U2-Strecke bis Wienerberg mit geplanter Erweiterung – zukunftsorientierte Aufwertung der Lage

Zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe

Schnelle Anbindung an den Gürtel, A23 und Innenstadt

Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Bipa, Lidl, etc.) fußläufig erreichbar

Ärzte, Apotheke, Banken und Gastronomie im Umkreis

Parks und Grünflächen (z. B. Gumpendorfer Gürtel, Südbahnhof-Park) in der Nähe

Kindergärten, Schulen und Hochschulen gut erreichbar

Aufwertungspotential

Durch den geplanten Ausbau der U2 bis Wienerberg mit der Station Gußriegelstraße in unmittelbarer Nähe erwartet die Immobilie eine signifikante Wertsteigerung. Die verbesserte Anbindung wird die Attraktivität des Standorts weiter erhöhen – eine strategisch kluge Entscheidung für Käufer und Mieter gleichermaßen.

Verfügbarkeit & Besichtigung

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar (genauer Termin nach Vereinbarung).

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt werden

Gerne senden wir Ihnen mehr Informationen per Mail und für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Rita Horvath unter der Telefonnummer + 43 6608449203 oder per Mail unter r.horvath@immo.express zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.