

Gelegenheit, 3 Zimmer, Terrasse, Kellermagazin.



Objektnummer: 960/73349

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 79,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	297.000,00 €
Betriebskosten:	157,38 €
USt.:	15,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

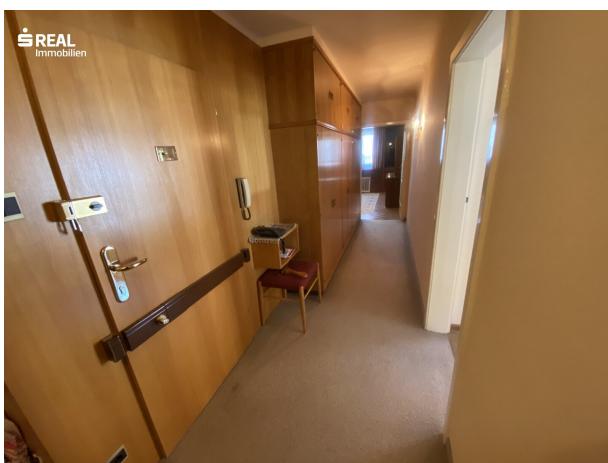


Said Fahmy

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

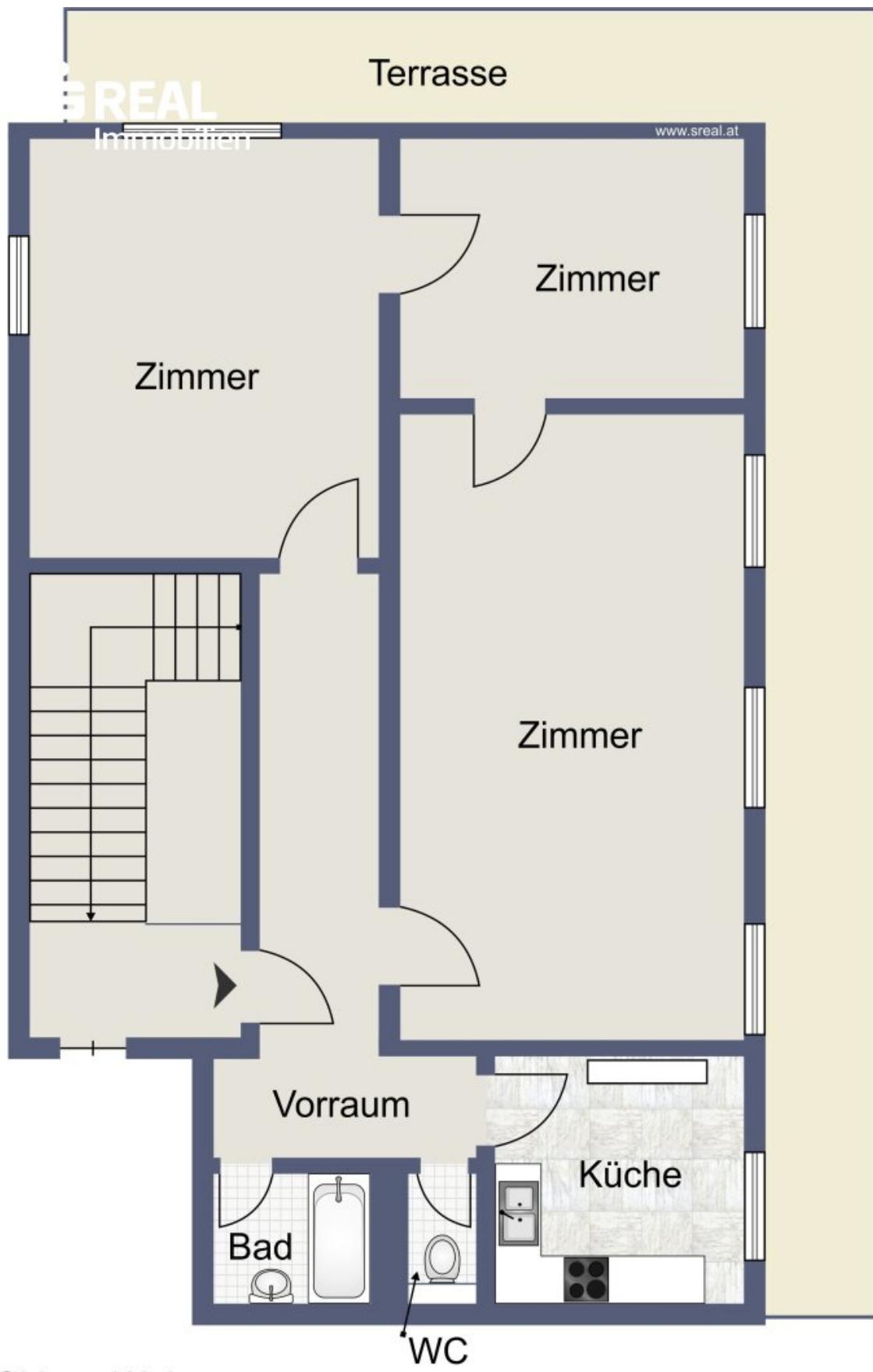




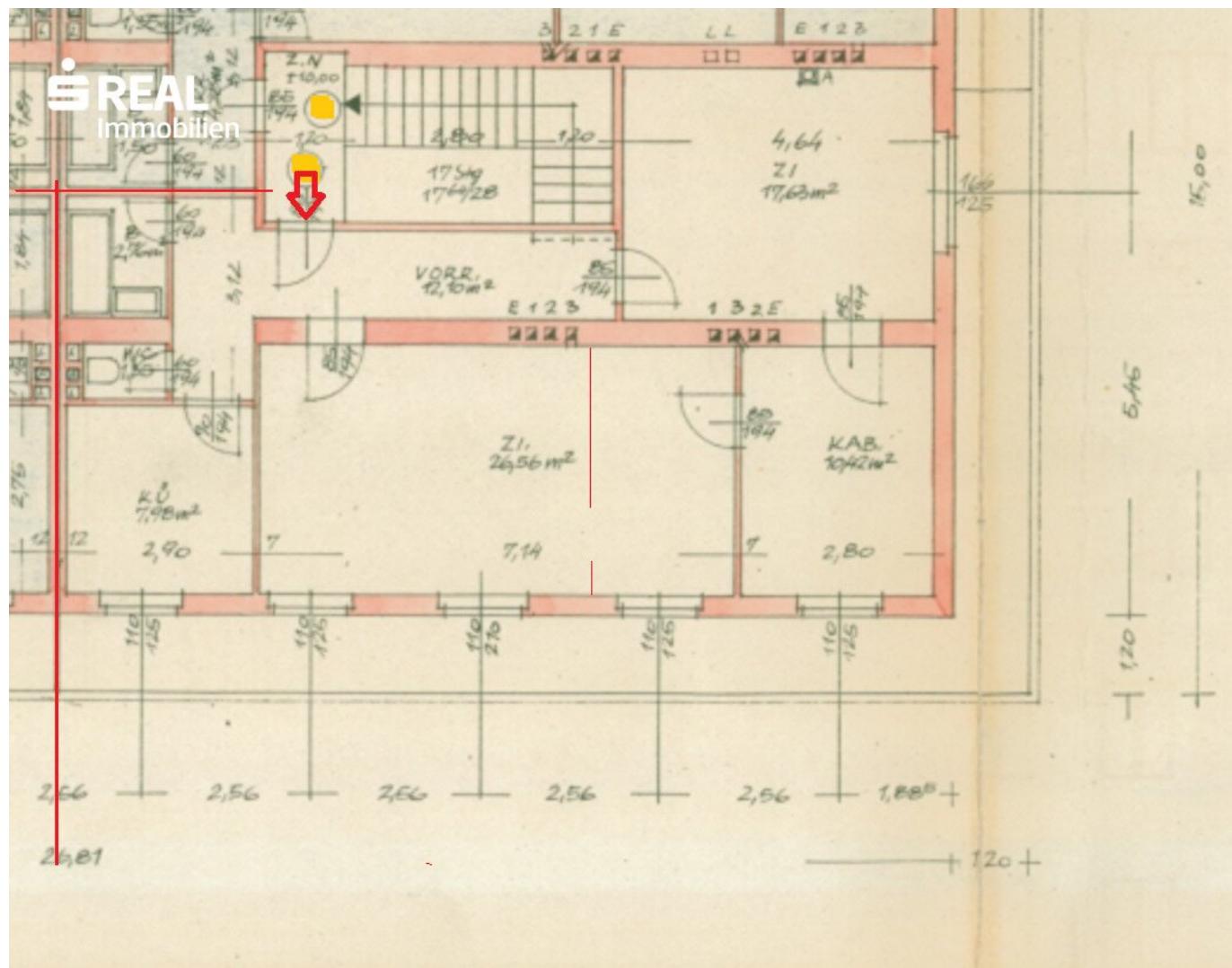


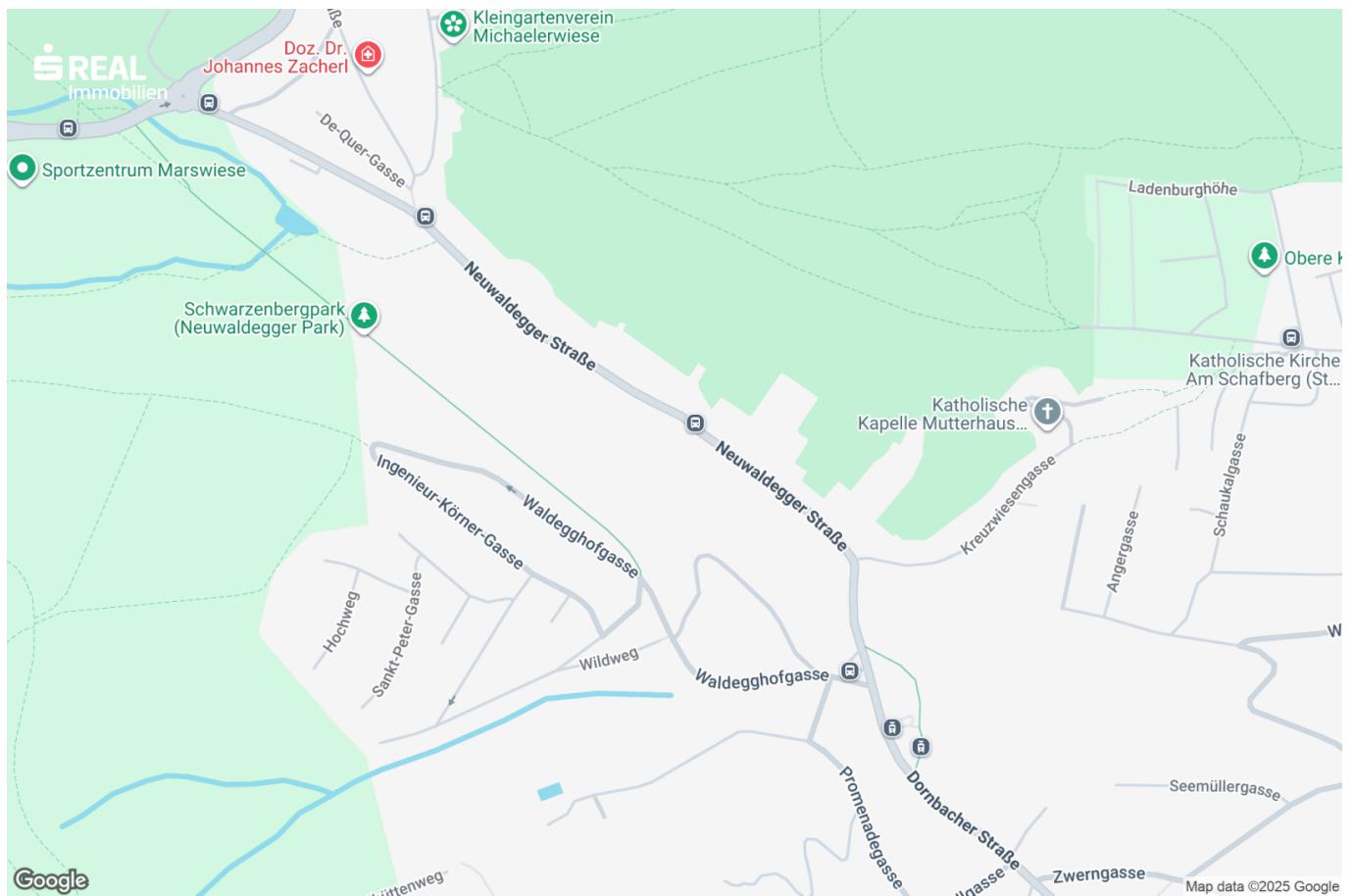






Skizze Wohnung





Objektbeschreibung

Die Wohnlage bietet einen hohen Freizeitwert. Zu Fuß liegt die Hausanlage ca. 7 Minuten von der Endstation Straßenbahn 43 Neuwaldegg entfernt. Einkaufszentrum, Gasthäuser und Neuwaldegger Bad sind zu Fuß ebenfalls gut erreichbar.

Achtung die Wohnung liegt im 3. Stock ohne Lift. Es ist nicht angedacht nachträglich einen Lift einzubauen.

Der Wohnungsgrundriss wurde leicht verändert. Vom Wohnzimmer ca. 26 m², wurde ein kleines Kabinett ca. 7 m² mit einer Gipskartonwand abgeteilt. Ein Rückbau ist ohne großen Aufwand möglich. Alle Fenster der Wohnung wurden durch hochwertige Internorm-Schallschutzfenster erneuert (siehe Fotos). Geheizt wird mit Einzelöfen "Gaskonvektoren". Zusätzliche wurden E-Radiatoren in der Küche und Kabinett angebracht. Warmwasser wird über einen Elektroboiler aufbereitet. Ein großes, gut nutzbares Kellerabteil ca. 7 m² ist der Wohnung zugeordnet.

Hinweise:

Reparaturen und Instandhaltungen an allgemeinen Teilen der Hausanlage werden laufend durchgeführt und sind aus der Rücklage gedeckt. (Guthaben per 01.01.2025 ca. € 220.000) Im angebotenen Kaufpreis wurden der fehlende Lift und die notwendigen Investitionen für die Wohnungssanierung berücksichtigt.

Nach Erhalt Ihrer Anfrage per E-Mail vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Rückfragen werden auch gerne telefonisch beantwortet (Hr. Fahmy Mobil:+43 664 818 39 19)

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3134293?accessKey=69e2>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap