

GEMÜTLICHE 2- ZIMMER WOHNUNG in ruhiger Wohngegend



Objektnummer: 960/73265

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Gesamtfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	G 255,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,32
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	155,43 €
USt.:	15,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Andreas Kolar

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

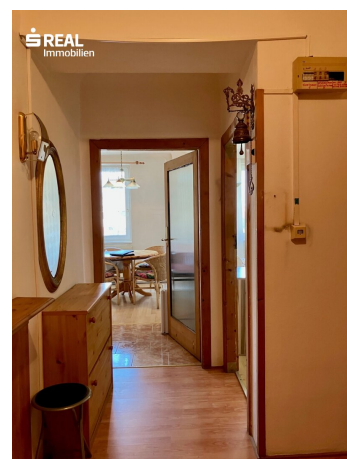
T +43 (0)5 0100 - 26
H +43 664 8172911

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

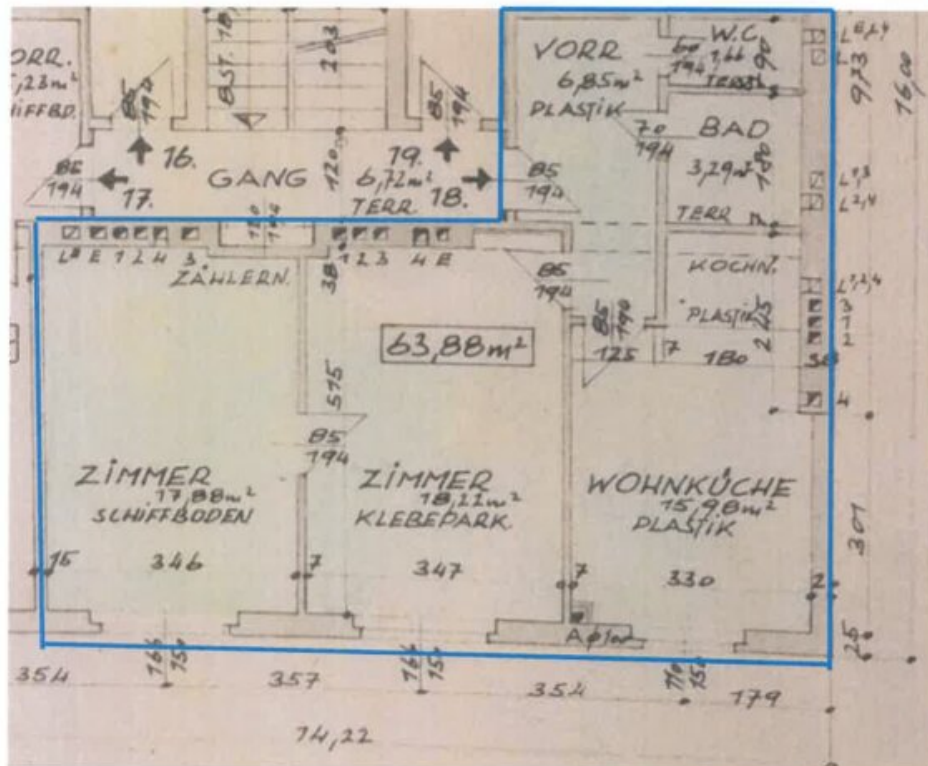


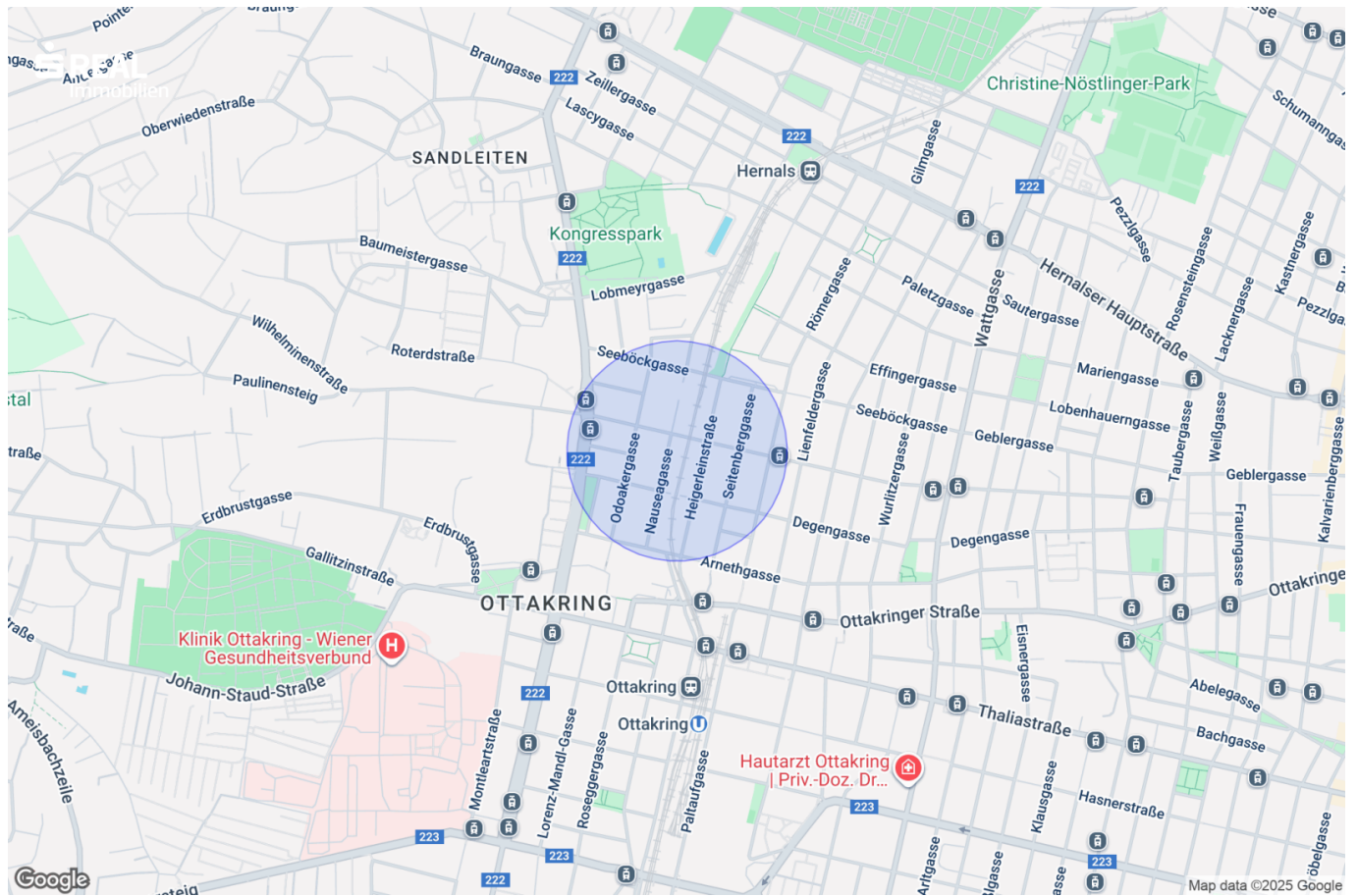






PLAN





Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Sie suchen eine gemütliche Wohnung in einer gut angebundenen Lage und möchten gerne noch selbst gestalten? Dann ist diese Wohnung im 16. Wiener Gemeindebezirk genau das Richtige für Sie! Diese voll möblierte jedoch teils sanierungsbedürftige, helle, freundliche 2-Zimmer-Wohnung im 4. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses ohne Aufzug, besticht durch ihre Zimmeraufteilung und Ausrichtung. Mit einer Nutzfläche von ca. 64 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare. Die lichtdurchfluteten Zimmer sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und können nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestaltet werden.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates Kellerabteil ist ebenfalls Bestandteil dieser Eigentumswohnung.

Raumaufteilung

Zentraler Vorraum von dem aus das Wohnzimmer, die Küche mit Essbereich, das Bad und WC separat begehbar sind. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in ein Schlafzimmer.

- Vorraum (ca. 6,85 m²)
- WC (ca. 1,66 m²)
- Badezimmer (ca. 3,29 m²)
- Küche (ca. 15,98 m²)
- Wohnzimmer (ca. 18,22 m²)
- Schlafzimmer (ca. 17,88 m²)

Im Kellergeschoss befindet sich ein Fahrradabstellraum und der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Ausstattung

Moderne Küche inklusive Geräten. Beheizt wird die Wohnung durch eine neu gewartete Gastherme über die auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt. Aufgrund der mehrfach verglasten modernen Kunststofffenster und der hervorragenden Thermik durch die unterhalb beheizten Wohnungen sind die Heizkosten dementsprechend niedrig.

- Zugehörig zu dieser Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil.
- Die Wohnung und das Kellerabteil werden möbliert übergeben.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung besticht durch die schöne Lage. Ein Park ist in 3 Minuten fußläufig erreichbar, diverse Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten. So befinden sich diverse Cafés und Restaurants in Gehdistanz. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist ausgezeichnet.

U-Bahn	U3 Ottakring
Straßenbahn	2, 10 und 46
Bus	45B, 46B, 146B, N46.

Konditionen

Aktueller Stand der Reparaturrücklage am Gebäude beträgt € 45.287,38 (Stand per 31.12.2024)

Es befindet sich noch ein offenes Darlehen auf diesem Gebäude in der Höhe von € 6.370,01 (Stand per 31.12.2024). Dabei beträgt die monatliche Tilgungsrate für diese Wohnung € 29,69 und die Tilgung ist per 31.12.2025 abgegolten.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: andreas.kolar@sreal.at** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap