

**Attraktive 2-Zimmer-Wohnung Potential – ca. 60 m²
Wohnfläche + Garage**



IMG-20250924-WA0005

Objektnummer: O2100166999
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Gesamtfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 137,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,16
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	174,74 €
Heizkosten:	82,35 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner









Objektbeschreibung

Zum verkauf gelangt eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in angenehmer Wohnlage der Staudgasse. Die Wohnung liegt im **2. Stock** (Lift vorhanden) des Gebäudes und bietet eine Wohnnutzfläche von **rund 60 m²**. Zusätzlich steht eine **Garage im Hof** als eigenes Wohnungseigentumsobjekt zur Verfügung.

Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Separate Küche
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Kellerabteil mit ca. 5 m² (im 1. Stock des Gebäudes)

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **hervorragend angebundenen Lage**:

- Die **U6-Station Michelbeuern – AKH sowie Währinger Straße - Volksoper** ist nur wenige Gehminuten entfernt.
- Ebenso befinden sich Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe, wodurch eine perfekte Anbindung in alle Richtungen gegeben ist.

Kosten

- **Wohnung:** ca. EUR 404,– pro Monat (BK, Rücklage sowie Heiz- und Warmwasserkonto – zentrale Ölheizung im Haus)

Kaufpreis 269.000€ Verhandlungsbasis

+25.000 für den Garagenstellplatz (muss im Zuhe des Wohnungskaufes mitgemacht werden)

Weitere Highlights

- Garage im Innenhof
- Gut nutzbarer Grundriss
- sehr Gepflegtes Haus mit zentraler Wärmeversorgung

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

Provision 3 % + 20 % UST

1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsersteller - Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann

unter 0664 433 22 83 oder j.fuhrmann@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.