

**generalsanierte und ruhige 1-Zimmer-Wohnung mit kurzfristiger Vermietungsmöglichkeit nahe Schönbrunn**



**Objektnummer: 960/67159**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	31,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	12,14 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,46 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 307,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,73
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	65,64 €
<b>USt.:</b>	7,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

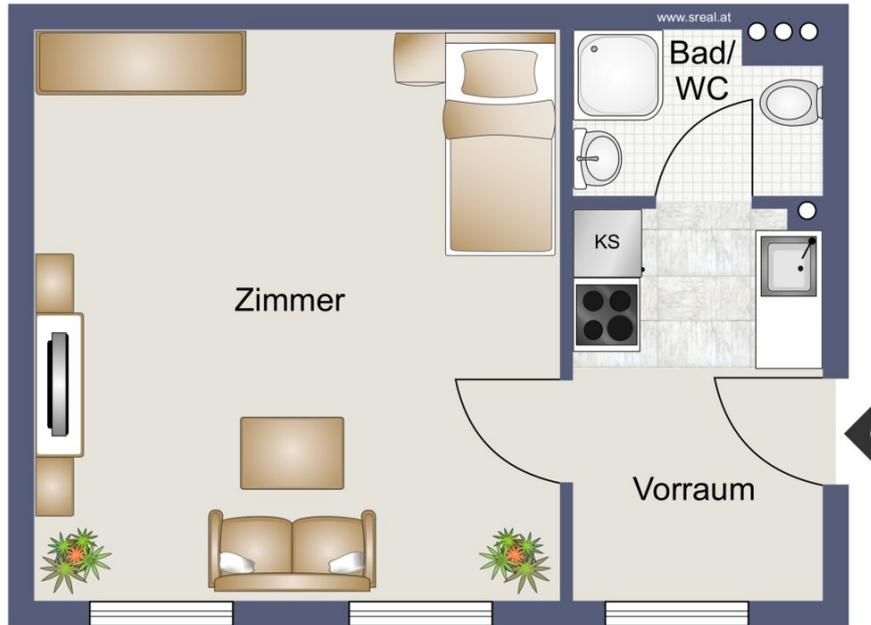


**Christina Fried**

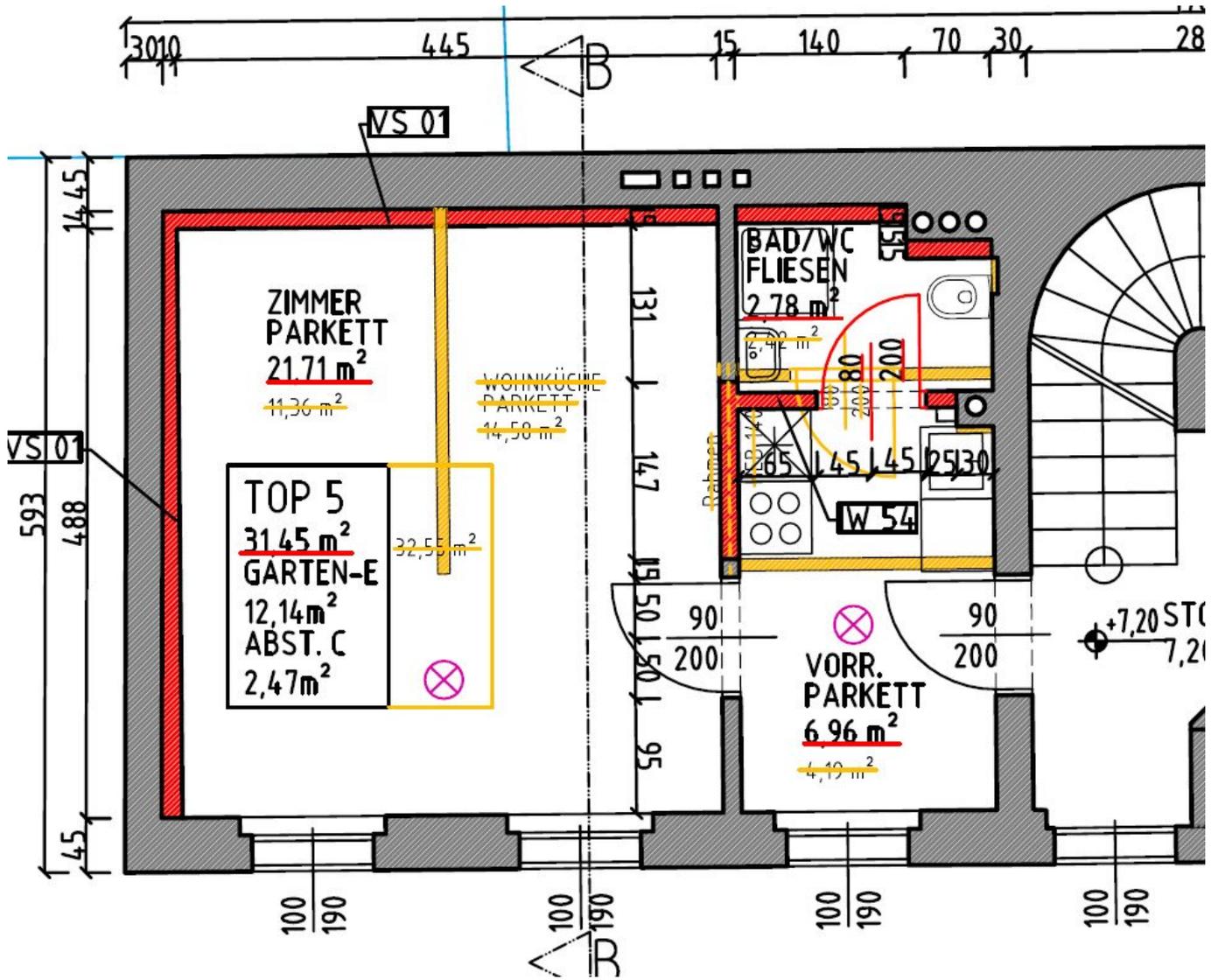
Kundenbetreuung  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

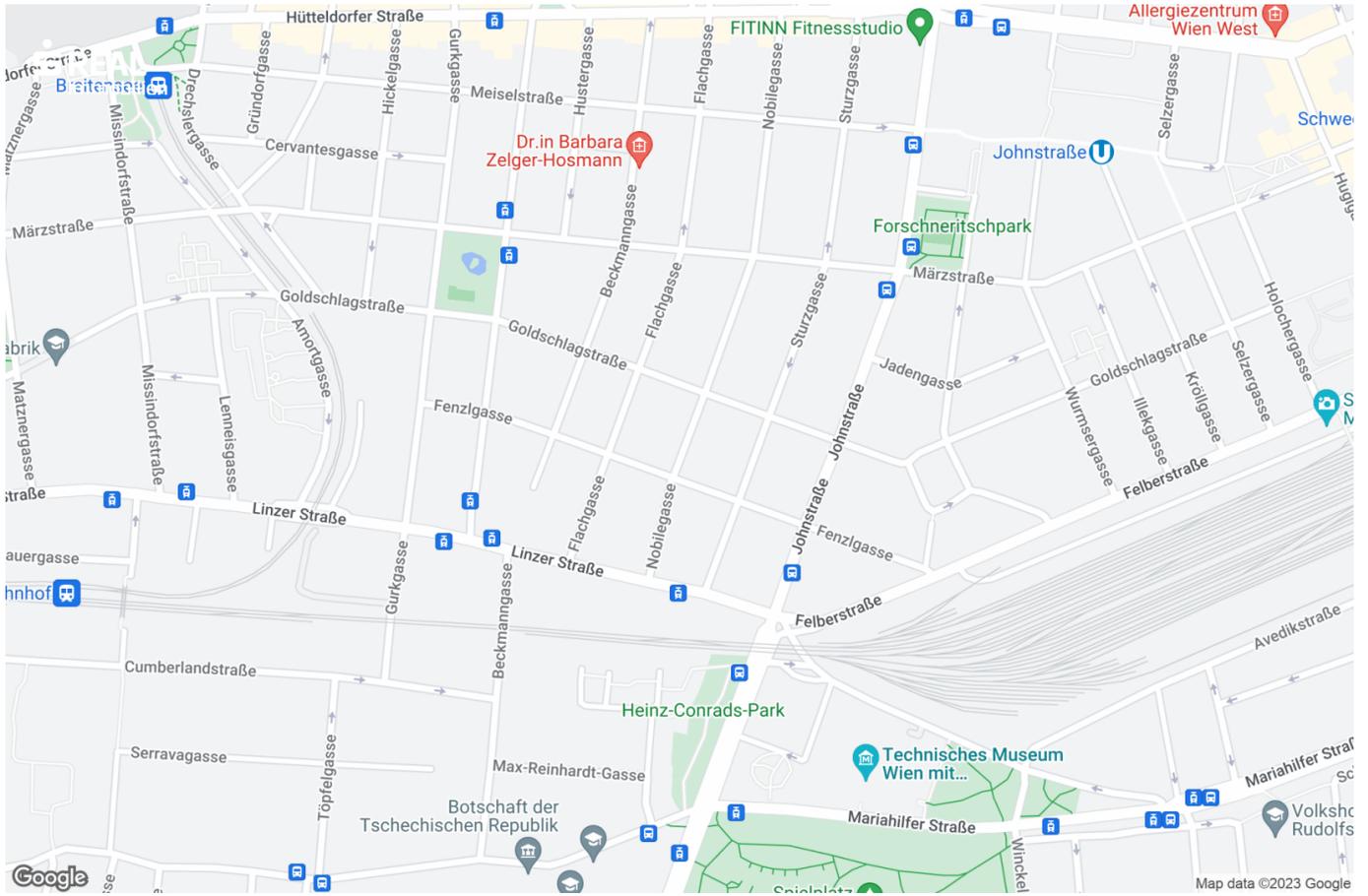






Skizze Wohnung 5





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine generalsanierte 1-Zimmer-Wohnung mit dazugehörigem, kleinen Gartenabteil in ruhiger Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks.

### WOHNUNG

Die Wohnung mit ca. 31,45 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Stock ohne Lift, ist südseitig ausgerichtet und gliedert sich in einen ca. 6,96 m<sup>2</sup> großen Vorraum mit gegenüberliegender Küchenzeile, ein anschließendes Badezimmer mit Dusche, Toilette und Handwaschbecken auf ca. 2,78 m<sup>2</sup> und ein ca. 21,71 m<sup>2</sup> großes Wohn/Schlafzimmer. Die Wohnung befindet sich in einem generalsanierten Zustand, im Detail wurden die Elektrik-Installationen, die Heizkörper, das Bad und die Toilette, die Fliesen und Böden saniert. Die Ausstattung der Wohnung umfasst schöne Fliesen bzw. Parkettböden, eine neue Gastherme, welche mittels Raumthermostat gesteuert wird, eine Gegensprechanlage und doppelt verglaste Fenster. Die Wohnung ist derzeit noch möbliert und wird zeitweise genutzt, eine Besichtigung erfordert eine vorherige Abstimmung. Die Wohnung wird lediglich mit der Küchen- und Badausstattung möbliert übergeben.

Hier geht es zum 360-Grad Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2995672>

Das Highlight der Wohnung ist ein kleines, innenhofseitiges Gartenabteil mit ca. 12,14 m<sup>2</sup> und ein (leider nicht brauchbares) Kellerabteil mit ca. 2,47 m<sup>2</sup>, welches der Wohnung im Nutzwertgutachten zugeordnet ist. Im WE-Vertrag ist die Nutzung der Wohnungen dieser Wohnhausanlage für kurzfristige Vermietungen explizit festgehalten und erlaubt.

### WOHNHAUSANLAGE

Die Wohnhausanlage besteht aus einem Neubau, welcher straßenseitig ausgerichtet ist und einem Altbau-Hofgebäude. Im Hof befindet sich ein kleiner Spielplatz für Kleinkinder und einige Gartenabteile. Der Zutritt zum Hofgebäude erfolgt über einen kleinen, separaten Eingang neben der Garage.

### LAGE

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Innenhof-Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks, zwischen der Linzer Straße und der Goldschlagstraße. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist mittels der U3-Station "Johnstraße", der Buslinie 10A sowie den Straßenbahnlinien 10, 52 und 60 gegeben. Die umliegende Infrastruktur bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Parks. Der Meislmarkt befindet sich nur einen Spaziergang entfernt, ebenso das Schloss Schönbrunn, das technische Museum, sowie der Heinz-Conrads Park, der Reinl Park, der Auer-Welsbach Park und der Forscheritschpark. Die letzten beiden Parks verfügen auch über Hundezonen.

## **PREIS**

Der Kaufpreis beträgt € 159.000,-.

Die monatlichen Kosten betragen derzeit inkl. Rücklage € 95,83, zuzüglich individueller Strom- und Heizkosten.

Bei weiteren Fragen, sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Ich freue mich über Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **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 <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap