

**gut geschnittene 2 Zimmer Wohnung - ideale Infrastruktur
- Erstbezug nach Sanierung!**



Objektnummer: 25029

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1976
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	49,13 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	67,01 €
Heizkosten:	109,51 €
USt.:	26,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



M.A. Philipp Renner

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien









Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme!

Herzlichen Dank!

Hinweis: Der Grundriss wird nachgereicht.

Wohnung

Zum Verkauf gelangt diese 2 Zimmer Wohnung in einem 1976 erbauten Hauses, in guter Lage des 10. Bezirks.

Die praktische Raumaufteilung dieser sanierten Wohnung, welche sich im Erdgeschoss (Hochparterre) befindet, bietet auf ca. 49 m² Wohnfläche folgende Annehmlichkeiten:

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- 2 Zimmer
- separate Küche (Anschlüsse vorhanden)
- Badezimmer mit Badewanne und Waschplatz
- getrennte Toilette

Alle privaten Räumlichkeiten sind über den zentralen Vorraum begehbar. In der separaten Küche sind alle Anschlüsse vorbereitet. Das in naturfarben gehaltene moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschplatz ausgestattet. Geheizt wird mittels Zentralheizung.

Gut zu Wissen:

- Die Rücklage betrug mit Jänner 2024 rund 230.000€.
- Für die Vermietung gilt der freie Mietzins.

Infrastruktur/Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in der Van-der-Nüll-Gasse Ecke nahe der Troststraße. Die unmittelbare Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur: Nahversorger (Eurospar, Hofer, Penny etc.), Apotheke, Drogeriegeschäft (DM), Bank u.v.m. befinden sich in Gehdistanz. Die

öffentliche Anbindung ist mit der Straßenbahnlinie (0, 11) sowie Buslinie (65A, 66A) optimal und bringt Sie innerhalb von 10 min zur nächsten U-Bahn Station (U1 Reumannplatz oder Troststraße). Für Freizeitaktivitäten und sportliche Betätigung bietet sich das nahegelegene Erholungsgebiet Wienerberg an.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und um Nennung konkreter Terminvorschläge.

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap