

**Generalsanierte Kleinwohnung (1 Zi. + separate Küche!) in
beliebter Lage in der Josefstadt**



Objektnummer: 25028

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	45,85 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	95,47 €
USt.:	9,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



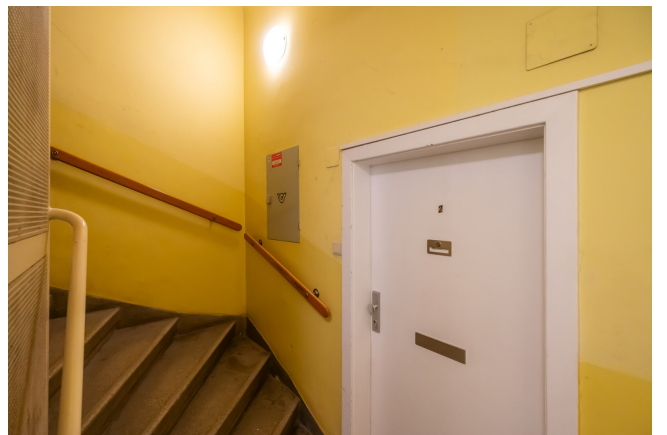
Laetitia Kubala

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

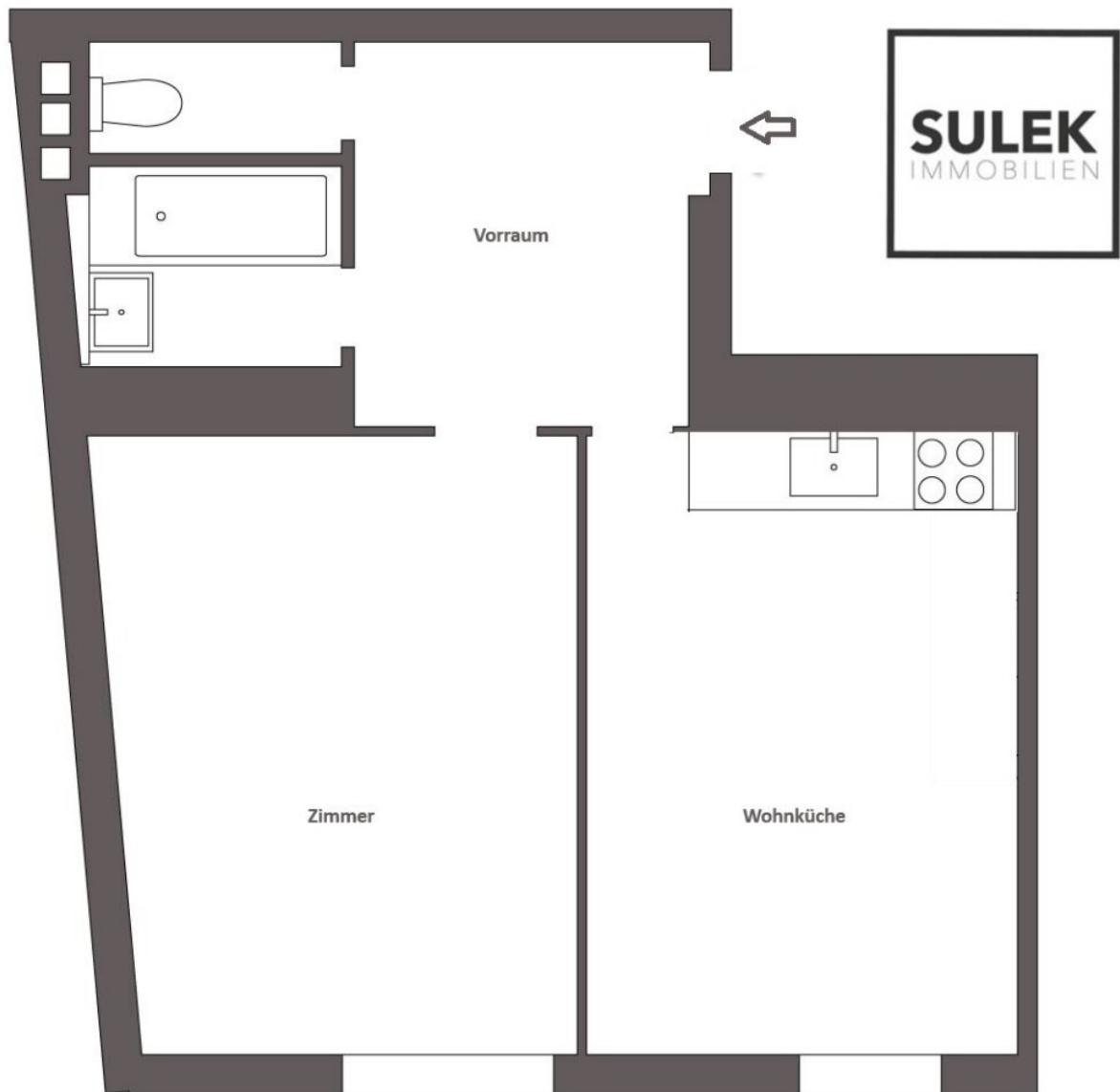
T +43 1 226 27 20











Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Um den Prozess der Terminvereinbarung zu vereinfachen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Inserat mit konkreten Terminvorschlägen zur rascheren Abstimmung.

Herzlichen Dank!

Wohnung:

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um einen Neubaukomplex (60er Baujahr) im wunderschönen 8. Bezirk.

Es handelt sich hierbei um einen Erstbezug nach Generalsanierung!

Die praktische Raumaufteilung dieser Single Hit Wohnung, welche im Erdgeschoss (Hochparterre) situiert ist, bietet auf rund 46m² Wohnfläche folgende Annehmlichkeiten: Über den zentralen Vorraum sind alle Räumlichkeiten begehbar. Die Küche ist vollausgestattet und bietet zusätzlich Platz für eine Essecke. Der Einzelwohnraum umfasst eine Größe von 17m². Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschplatz ausgestattet. Ein separates WC ist über den Vorraum zu erreichen.

Die Wohnung ist straßenseitig (zur Bennogasse) und westseitig ausgerichtet. Geheizt wird mittels Brennwerttherme.

Gut zu Wissen:

- Die Rücklage beträgt mit Stichtag (1.1.24): 78.437,62 €
- Für die Vermietung gilt der angemessene Mietzins.
- Aus der Vorausschau 2024 sind einige folgende Instandhaltungs- und Erhaltungsarbeiten vorgesehen (z.B. Elektrosanierung (m. Leerverrohrung für zukünftige Photovoltaik, Erdwärme, Heizung), Stiegenhausmalerei, Kaminkopfsanierung, ...)

Infrastruktur/Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer der **zentralsten Lagen Wiens**. Neben den vielen Restaurants und Lokalen bietet die unmittelbare Umgebung auch sonst eine sehr gute

Infrastruktur: Apotheken, Nahversorger (Billa, Spar in unmittelbarer Nähe, BIO-Denns, etc.), Ärzte, Tierärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Gehdistanz. Der Bezirk Josefstadt, als kleinster Bezirk Wiens, ist für Trends, Kultur und Ideenreichtum bekannt und beliebt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist aufgrund der Nähe zur U Bahn "Josefstädter Straße" (U6 - 5 Gehminuten) und diverse Straßenbahnlinien (2,5,35 und 44) mit direkter Verbindung in die Innenstadt optimal.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar 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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap