

zentrale Lage - 2 Zimmer Wohnung mit Potenzial!



Objektnummer: 960/67987

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	62,75 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,51
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	112,87 €
USt.:	16,42 €
Provisionsangabe:	

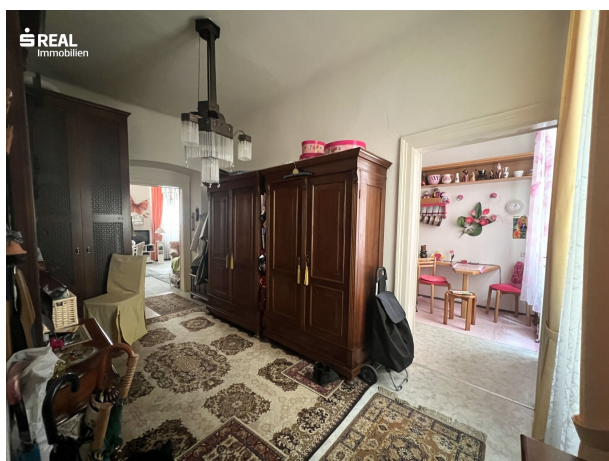
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

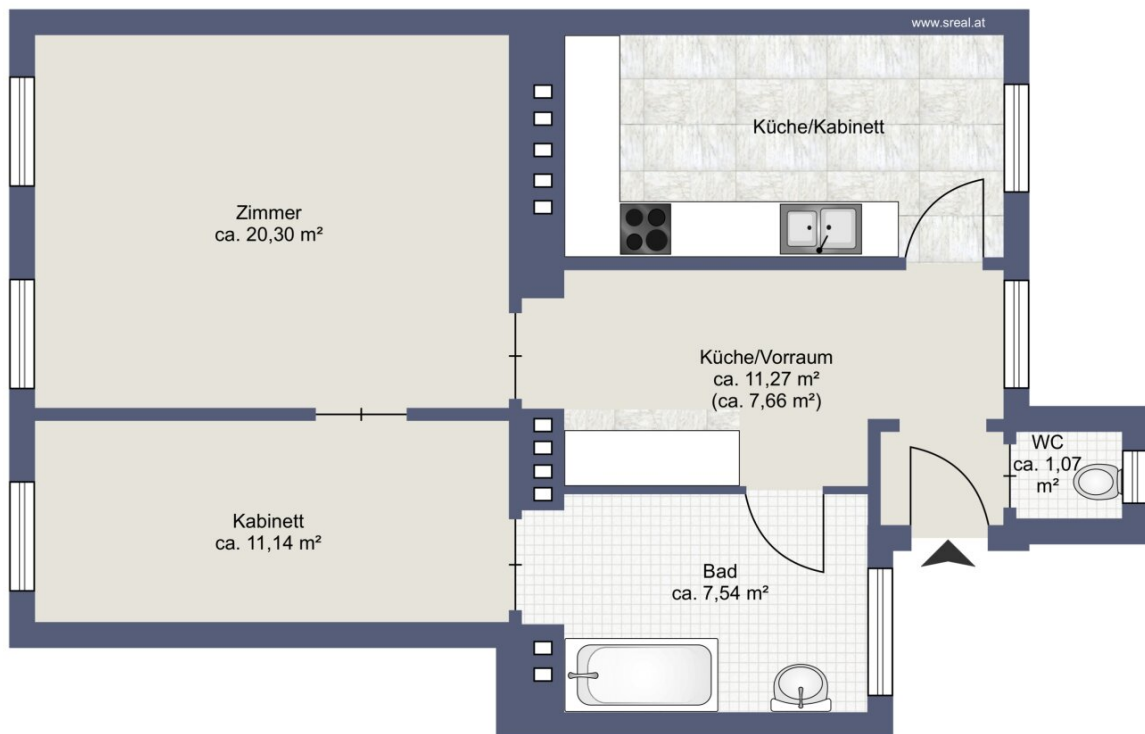


Jasmin Rotter

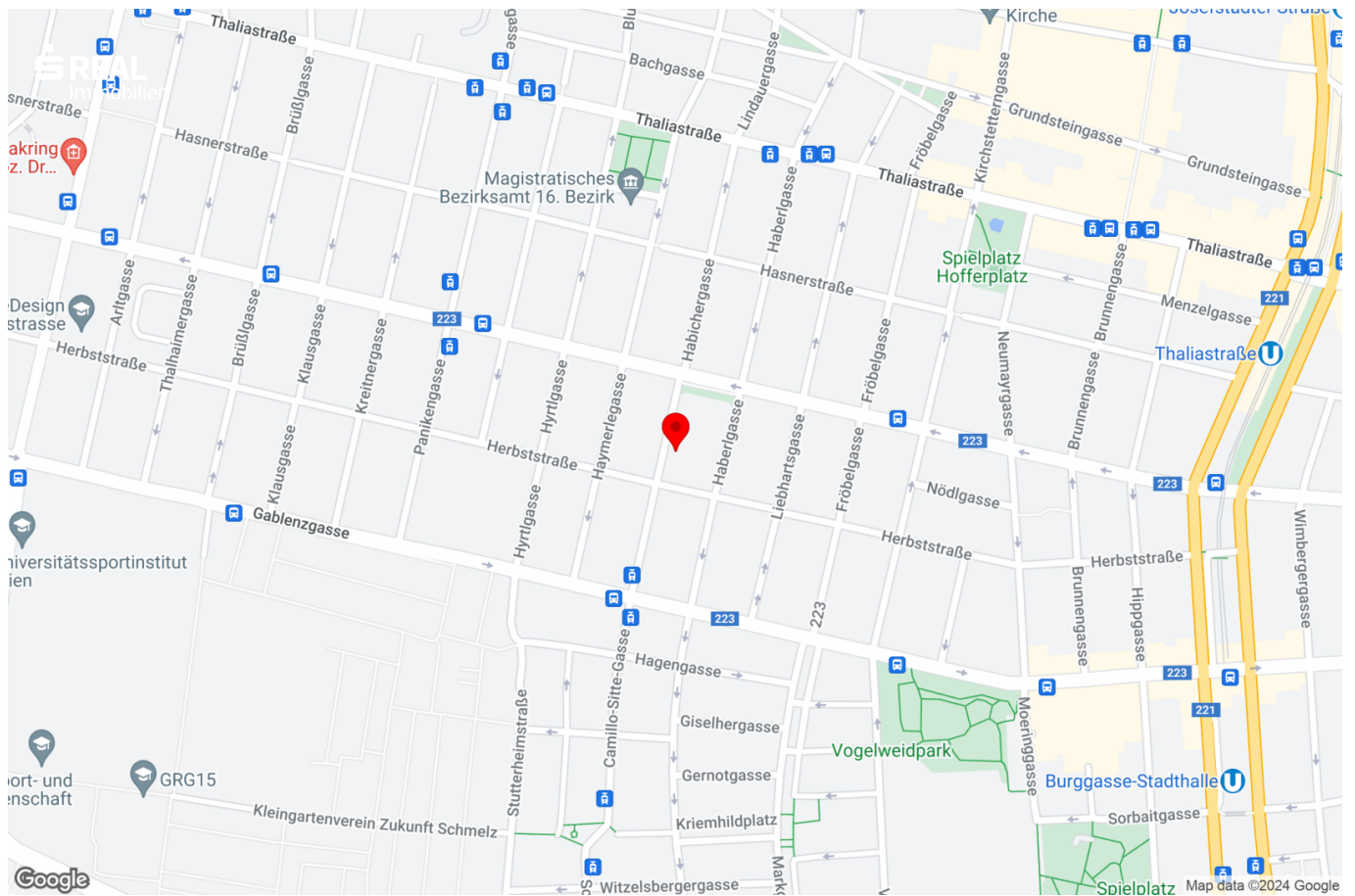
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg







Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Die ca. 63 m² große Eigentumswohnung wurde im Jahr 1900 errichtet und befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses.

Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum
- Einbauküche mit Essbereich und Blick in den Innenhof
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang in das Schlafzimmer

Der Fußboden ist in den Nassbereichen mit Fliesen und in den weiteren Räumlichkeiten mit Kunststoff- und Teppichboden versehen. Beheizt wird mittels Gas-Etagenheizung.

Im Jahr 2017 wurden im Haus alle Fenster auf dreifach verglaste Kunststofffenster getauscht. Im Jahr 2022 wurde die gesamte Stiegenhauselektrik saniert.

Für das Jahr 2024 sind folgende Instandhaltungsarbeiten laut Hausverwaltung vorgesehen: Fassadensanierung mit Wärmedämmung, Erneuerung der Hoftore und der Kellerfenster, Kellerverputz, Malerei im Stiegenhaus, ev. Dachbodenausbau.

Stand der Reparaturrücklage vom 29.02.2024: **€ 94.293,21**

Ein Fahrradabstellraum sowie ein zugehöriges Kellerabteil ergänzen dieses tolle Angebot!

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3042346?accessKey=65b7>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur:

Die zentrale Lage der Wohnung nahe Ottakringerstrasse / Thaliastrasse ermöglicht kurze Wege zu sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten (3 min. Fußweg zum nächsten Spar), Restaurants, Ärzten, Schulen und Kindergärten. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist optimal. Mit dem Bus (48 A) gelangt man in nur ca. 5 min. zur U6-Station Burggasse. Von dort aus fährt man mit der U-Bahn nur ca. 10 min. zum Stephansplatz.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 834 7649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap