

## **Sympathische 2-Zimmer-Wohnung in einem neu sanierten Haus**



Zimmer 1

**Objektnummer: 3801\_713**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 94,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,87
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



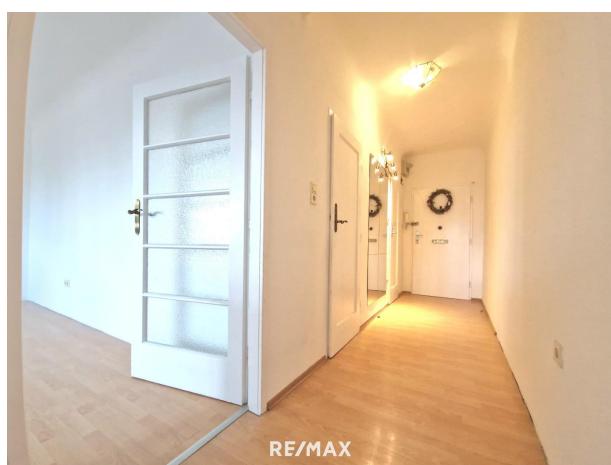
**Mag. Gudrun Pehn-Mungenast**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 660 913 06 94

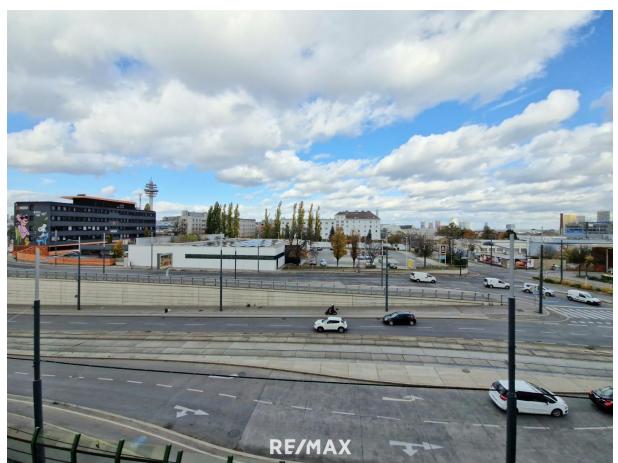


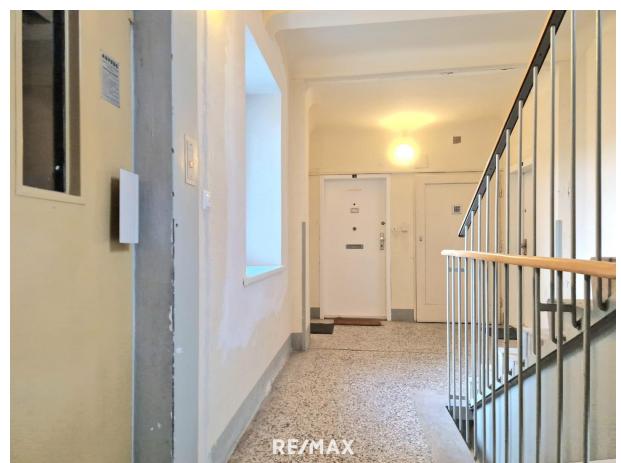
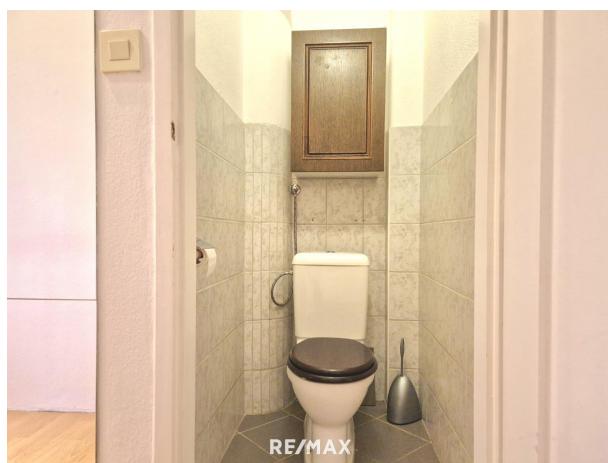
RE/MAX

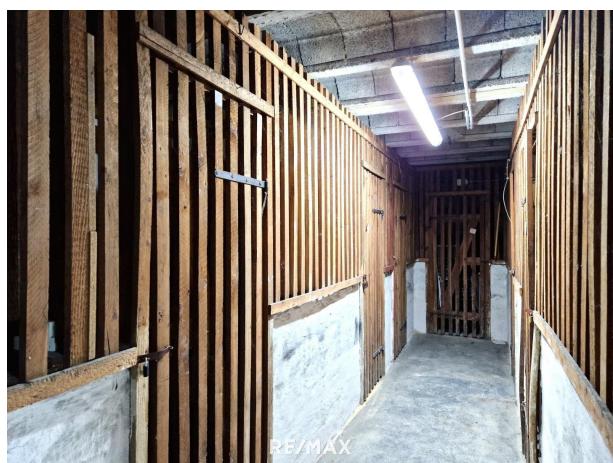




RE/MAX







## Objektbeschreibung

**Diese 44 m<sup>2</sup> Wohnung befindet sich im 3. Liftstock des 1960 gebauten Hauses.** Sie ist zentral gelegen, hat kein vis à vis und ist sehr hell.

**Die kleine und feine Wohnung** besteht aus einem Schlafzimmer, einer Wohnküche, einem Vorraum, einer Toilette sowie einem Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und einer Badewanne. Die Fenster und Außenrolllos im Wohn- und Schlafzimmer sind komplett neu. Dadurch ist die Wohnung sehr leise und abgedunkelt, sofern man das wünscht. Küchenanschlüsse sind bereits vorhanden und so steht einer modernen Wohnküche nichts im Wege. Da das Heizsystem zu erneuern ist, empfehlen wir Infrarotpaneele in den Wohnräumen. Die Wohnung ist leicht sanierungsbedürftig, aber nach den Modernisierungen (Heizung, Küche) besitzt man danach eine geräumige 2-Zimmer-Wohnung in einer Lage mit guter Infrastruktur.

**Das 1960 gebaute Haus wurde gerade thermisch saniert.** Ein neues Dach, neue Fassadendämmung, neue Fenster mit Außenrollläden und Renovierungen im Stiegenhaus gehören zum Sanierungspaket, das bis Ende 2025 fertiggestellt ist. Aufgrund des Sanierungsdarlehens sind die Betriebskosten bis 2040 um € 148,88 erhöht. Insgesamt betragen die BK somit 349,06 brutto. Die Elektrik im Haus wurde bereits davor erneuert. Im Innenhof gibt es die Möglichkeit Fahrräder abzustellen.

Die Lage ist ideal für ein urbanes Leben, ein Supermarkt liegt direkt gegenüber. Die Straßenbahnen 6, 11 und D halten nur 250 m entfernt. Mit der Schnellbahn S7 haben Sie eine schnelle und direkte Verbindung zum Flughafen Wien.

**Bei der Vermietung dieser Wohnung gilt angemessener Mietzins.** Daher ist sie auch für Anleger interessant.

**Für dieses Objekt haben wir eine spezielle Video-Besichtigung vorbereitet!**

Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.

360° Bilder auf [www.remax.at/3801-713](http://www.remax.at/3801-713)

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Sprechen Sie Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Heizw 94.6 k  
ärmebWh/(  
edarf: m<sup>2</sup>a)  
Klass C  
e Heiz

wärm  
ebeda  
rf:  
Faktor 1.87  
Gesa  
mtene  
rgieeff  
izienz:  
Klass D  
e  
Faktor  
Gesa  
mtene  
rgieeff  
izienz: