

Ruhelage Nähe U4-Heiligenstadt: Neu adaptierte 3-Zimmer-Wohnung



Objektnummer: 779

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	119,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,97
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	121,04 €
USt.:	12,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilitentreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien













Innentrakt



Innentrakt



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

In **Gehdistanz zum Bahnhof Heiligenstadt** und dennoch in **absoluter Ruhelage** (sämtliche Zimmer sind in den **Innenrakt** orientiert) befindet sich diese **im Jahr 2015 neu adaptierte** 3-Zimmer-Wohnung (neue Küche, Badezimmer, WC, tw. Böden) in einem zwei Stiegen umfassenden Wohnhaus aus den frühen 60er Jahren. Das Haus wurde von 2019-2021 einer **umfangreichen Sanierung** (Fassade, Terrassen, E-Steigleitung, etc.) unterzogen und präsentiert sich in einem **sehr gepflegten Zustand**. Die westseitig orientierte Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** (das EG ist im Halbstock) und besticht durch ein helles und freundliches Wohnambiente.

RAUMAUFTeilUNG:

- Zentrales, **großzügiges Vorzimmer** (würde auch Platz für einen **kleinen Arbeitsplatz** oder einen Empfang bieten)
- 3 Zimmer
- Küche
- Badezimmer
- WC

[360°-GRAD TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese traumhafte Wohnung mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

AUSSTATTUNG:

- Sicherheits-Eingangstüre
- Küche mit kl. Essplatz, Spüle, E-Herd mit Backrohr, Geschirrspüler, Waschmaschine, Standkühlschrank

- Badezimmer mit Waschtisch und Spiegel, Dusche, Handtuchrockner
- WC mit Handwaschbecken
- Böden: Parketten, Fliesen im Sanitärbereich
- Fenster: Kunststoff-Isolierglas mit Jalousien-Innenbeschattung und Scherengitter
- Gasetagenheizung mit Radiatoren
- Kellerabteil
- Fahrradraum im Haus

BETRIEBSKOSTEN:

Betriebskosten	EUR	118,38	inkl. USt
Müllgebühren	EUR	14,76	inkl. USt
Liftkosten	EUR	5,63	inkl. USt
Reparaturrücklage	EUR	90,39	
Sanierungsdarlehen	EUR	53,70	
Gesamt	EUR	282,86	inkl. USt

In den monatlichen Betriebskosten befindet sich ein zu übernehmendes Sanierungsdarlehen (Fixzins iHv 2,18% Laufzeit bis 10.09.2035), welches einen derzeit aushaftenden Betrag von ~EUR 6.800,- aufweist.

VERKEHRSANBINDUNG:

Bahnhof Heiligenstadt / U-Bahn Linie U4 / S-Bahn (ca. 3 Gehminuten)

Bus Linie 10A, 11A, 38A, 39A

Straßenbahn Linie D

INFRASTRUKTUR:

Sportmöglichkeiten, Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung sorgen für eine hervorragende Infrastruktur.

MÖBLIERUNG:

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben (ausgenommen Küche, Badezimmer).

BEZIEHBAR: kurzfristig nach Vereinbarung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap