Nächst Haydnpark | Schöner Altbau mit Balkon | Hofruhelage

Musterfoto der Sanierung

Objektnummer: 36661

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

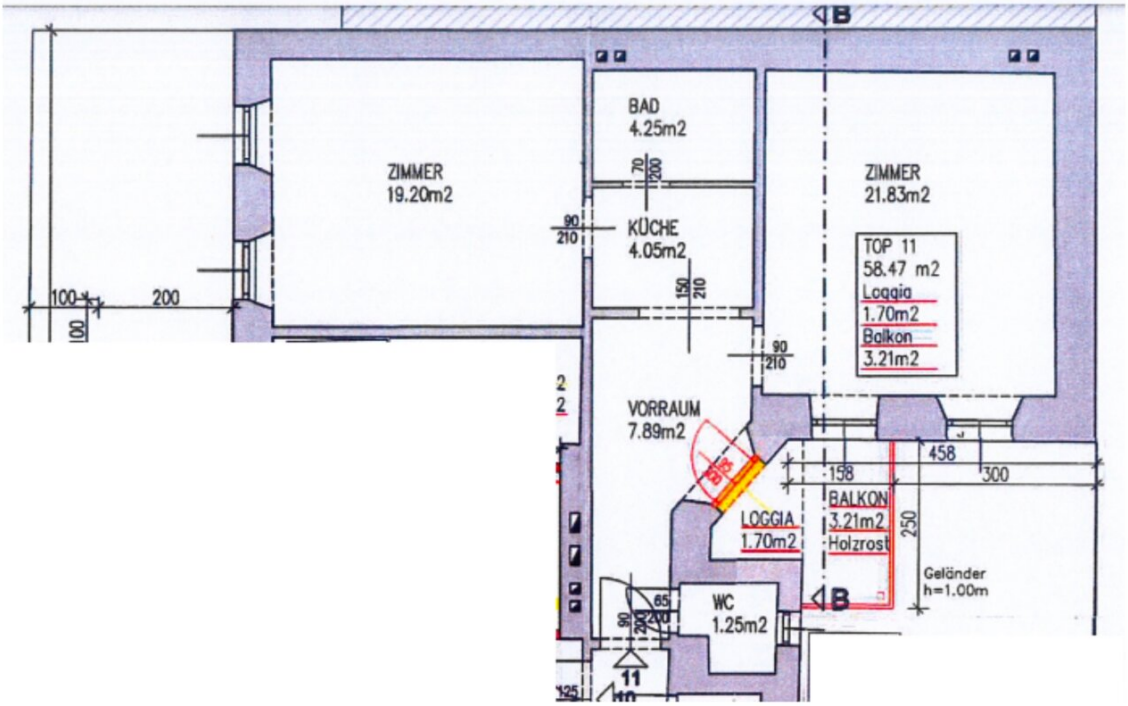
Adresse	Koflergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,47 m²
Nutzfläche:	58,47 m²
Gesamtfläche:	63,38 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 165,44 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	169,80 €
Heizkosten:	100,44 €
USt.:	37,07 €

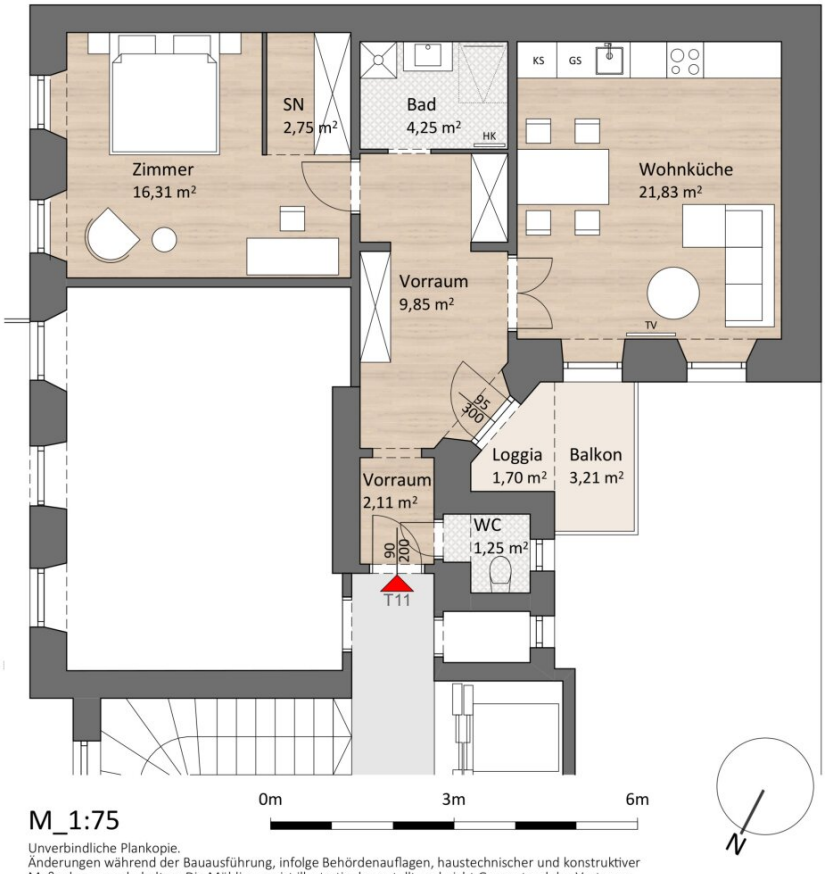
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

DI Constantin Mayer


B
ZIMMER
19.20m2
BAD
4.25m2
KÜCHE
4.05m2
ZIMMER
21.83m2
TOP 11
58.47 m2
Loggia
1.70m2
Balkon
3.21m2
VORRAUM
7.89m2
LOGGIA
1.70m2
BALKON
3.21m2
Holzrost
Geländer
h=1.00m
WC
1.25m2
11
100
200
100
70
200
90
210
150
210
90
210
158
458
300
250
65
90
200
200
125

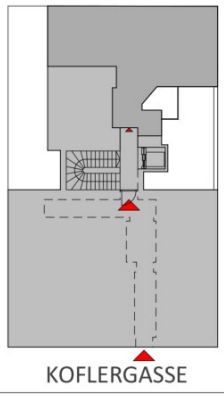


M_1:75

Unverbindliche Plankopie.
Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Möblierung ist illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Vertrages.

K9

Koflergasse 9, 1120 Wien



T11	1. OG
Vorraum	2,11 m²
Vorraum	9,85 m²
Wohnküche	21,83 m²
Zimmer	16,31 m²
Schranknische	2,75 m²
Bad	4,25 m²
WC	1,25 m²
NFL	**58,35 m²**
Loggia und Balkon	**4,91 m²**

Objektbeschreibung

Diese bezaubernde 2-Zimmer Wohnung in idealer Meidlinger Ruhelage vermittelt Ihnen auch durch den eigenen Balkon und die stilvolle Fassade ein ausgezeichnetes Wohngefühl. Sie befindet sich in der 1. Etage eines renovierten Stilaltbaus mit Lift (wird gerade eingebaut) und bietet eine Fläche von rund 58m². Die gesamte Wohnung ist in zwei Innenhöfe ausgerichtet und daher absolut ruhig gelegen. Dieser sanierungsbedürftige Albau-Hit, ermöglicht Ihnen hier Ihr neues bezauberndes Zuhause entstehen zu lassen. Für Naturgenießer, Sportler wie auch Hundebesitzer befindet sich der Haydnpark nur 100 Meter entfernt. Für den Kaufpreis von EUR 269.000,00 erhalten Sie ein unvergleichliches Wohngefühl und ein Zuhause, das Sie immer wieder mit Freude erfüllen wird.

Die Planskizze eröffnet Ihnen eine Vorschau auf eine neu gedachte Raumaufteilung, welche in Abstimmung mit Professionisten umgesetzt werden könnte.

Eckdaten:

WNFL: ca. 58,47 m²

Zimmer: 2

Badezimmer: mit Dusche und WM-Anschluss

Separates WC

Küche: Einbauküche

Stock: 1

Freifläche: Balkon (4,91m²)

Heizung: Hauszentralheizung

Keller: nach Verfügbarkeit anmietbar

Lift: ja (in Errichtung)

Der Einbau eines Liftes ist bereits geplant und wird im Zuge des bereits begonnenen DG-Ausbaus errichtet.

Kosten:

Kaufpreis: EUR 269.000,00

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Monatliche Kosten:

BK: € 366,84 inkl. Rep. Rücklage, Heizkosten und Ust.

Betriebskosten: € 169,80/Monat netto

Betriebskosten Heizung: €100,44 netto

Reparaturrücklage: € 59,53/Monat

Vorhandene Rücklagen: ca. EUR 34.000,00

Lage + Infrastruktur:

Ob zu Fuß oder per Fahrrad, von hier aus erreichen Sie alle wichtigen Alltagsorte binnen 10-12 Minuten (Unter anderem auch Schönbrunn, den Wienerberg, den Naschmarkt, die Innenstadt und vieles mehr). Die Straßenbahn Linie 62 und die Badnerbahn sind nur 150m entfernt. Zur U4/U6-Station sind es gerade 12 Gehminuten. Die Buslinien 12A, 59A und 63A liegen in unmittelbarer Umgebung. Zum Durchatmen und Entspannen im Freien finden Sie im Umkreis den Haydnpark, den Steinbauerpark und den Wilhelmsdorfer Park. Eine Lage die wohl kaum Wünsche offen lässt.

In der Nähe gibt es außerdem Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Universität, Höhere Schule, Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap