

**YES - Zentrumsnah + 3 Zimmer + Ruhelage + Lift + WG
geeignet + zwei Eingänge**



Objektnummer: 571

Eine Immobilie von YES Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1963
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	462.000,00 €
Betriebskosten:	174,00 €
USt.:	17,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Romana Zeilinger

YES Immobilien GmbH
Messerschmidtg. 48/16
1180 Wien

H +43 676 480 39 55

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Kaufen Sie eine langfristige Anlage zu einem vernünftigen Preis! Jetzt ist die beste Gelegenheit!

Nahe der Wiedner Hauptstraße befindet sich diese 3 Zimmerwohnung in **hofseitiger Ruhelage im 2. Liftstock!**

Die 1963 errichtete Liegenschaft präsentiert sich in gepflegtem Zustand.

Da es **zwei Eingänge** sowie zwei Vorräume gibt, eignet sie sich sehr gut als WG-Wohnung,

Die Räumlichkeiten sind neu ausgemalt, etwaige Renovierungs- bzw. Adaptierungsarbeiten können nach eigenem Bedarf (Bad, WC, Küche etc.) durchgeführt werden.

Es stehen zwei Kellerabteile, eine Waschküche, eine Fahrradabstellmöglichkeit im Hof sowie eine Außenfläche im obersten Geschoss zur allgemeinen Nutzung,

Die **Betriebskosten** betragen für beide Tops incl. Reparaturrücklage u. Ust. **€ 247,95 pro Monat**. Beheizt wird die Wohnung mittels **Gasetagenheizung**. Die Therme ist gewartet und funktionstüchtig.

Lage und Verkehrsanbindung: fußläufig erreichbar - Straßenbahnlinie 1 und 62, **U1, U4 Karlsplatz, Autobuslinie 13A**. Für die **Nahversorgung** ist im Umfeld der **Wiedner Hauptstraße** bestens gesorgt. Ebenso ist der **Naschmarkt** nicht allzu weit entfernt. Geschäfte, Lokale, Schule, **TU Wien** usw. - alles in der Nähe!

Grundbücherlich sind es noch immer zwei Tops, dh es werden zwei Wohnungen erworben. Die baulichen Veränderungen durch die Zusammenlegung sind baubehördlich bewilligt und mit Fertigstellungsanzeige ordnungsgemäß erledigt.

Die Vertragserrichtung ist an das Notariat Dr. Paul Fister, 1100 Wien, Favoritenstr. 81 gebunden.

Senden Sie uns Ihre Anfrage! Wir vereinbaren gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

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