Entzückende Dachgeschosswohnung für Singles oder Pärchen

Objektnummer: 5970

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

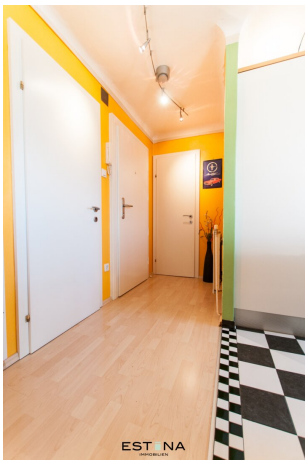
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,70 m²
Nutzfläche:	51,70 m²
Gesamtfläche:	51,70 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	108,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

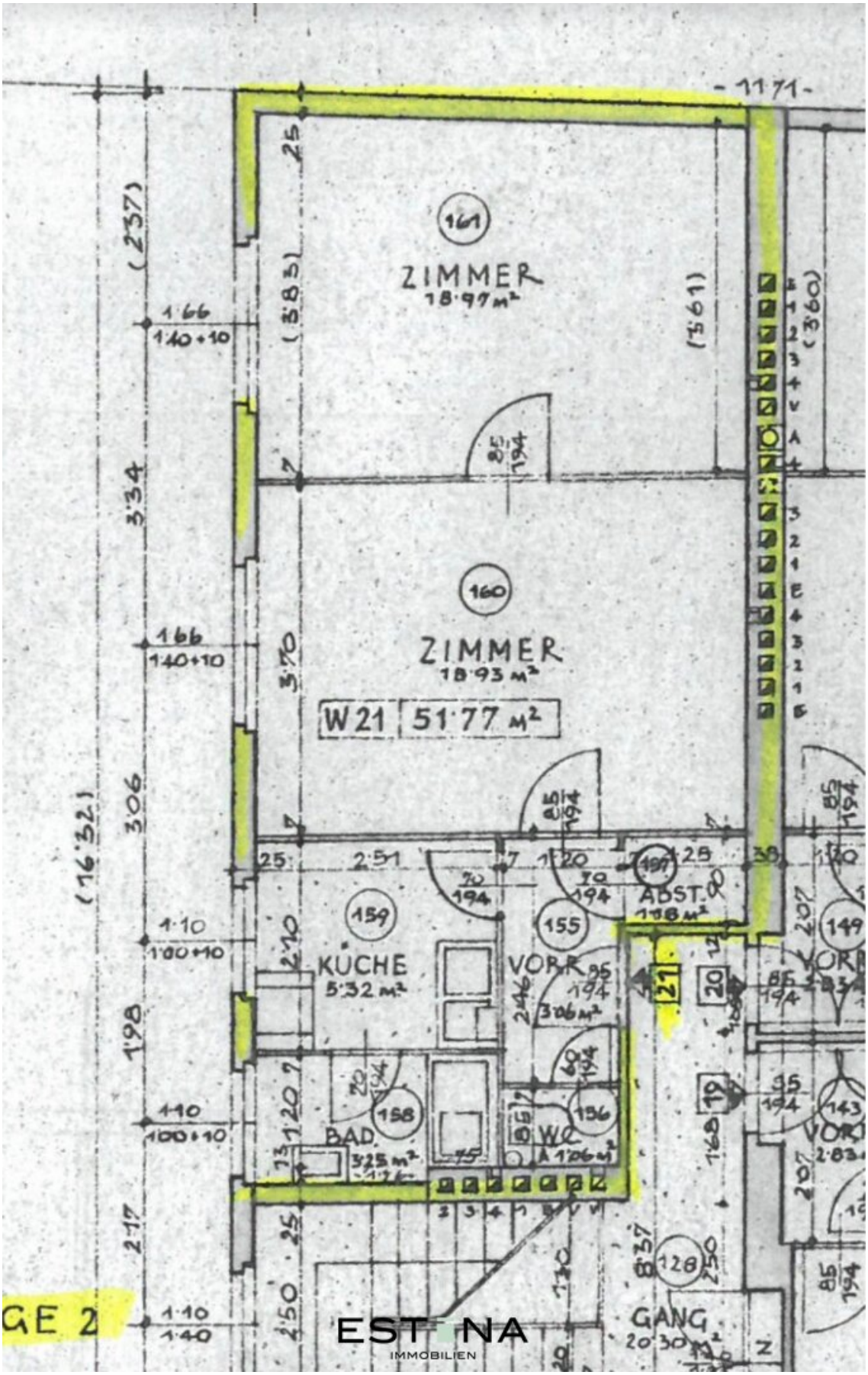
Ihr Ansprechpartner

Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12



Da Contessa
CAFE · RESTAURANT
FRISEUR
OPTIKER
Contessa
TAURANT · PIZZERIA
/292 36 91


- 1171 -
161
ZIMMER
18·97 m²
160
ZIMMER
18·93 m²
W21 51·77 m²
159
KÜCHE
5·32 m²
155
VORR.
3·06 m²
ABST.
1·08 m²
158
BAD.
3·25 m²
156
WC
1·06 m²
128
GANG
20·30 m²
21
20
19
149
143
(2·37)
(3·83)
(7·61)
(3·60)
(16·32)
3·34
3·06
1·98
2·17
3·70
2·51
2·46
8·37
2·50
1·66
1·40+10
1·10
1·00+10
1·40
2·10
1·20
2·83
1·60
2·07
1·30
1·40
EST NA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **helle 2-Zimmer Wohnung mit perfektem Grundriss im 4. Stock OHNE Lift** eines gepflegten Wohnhauses in Großjedlersdorf, nahe der Brünner Straße. Die Wohnung ist aktuell bis Ende Februar 2025 vermietet.

Raumaufteilung:

Man betritt die freundliche Wohnung und befindet sich im **Vorraum**. Eine kleine Garderobe findet hier gut Platz. Sollte doch mehr zu verstauen sein, bietet sich der angrenzende kleine **Abstellraum** an.

Offen gelangt man in die **rund 24m2 Wohnküche**, die das Herzstück der Wohnung bildet. Die **schöne Einbauküche** bietet alles was das Kochherz begehrt - viel Stauraum und Arbeitsfläche sowie alle Küchengeräte, die das Arbeiten in der Küche erleichtern. Dank der südlichen Ausrichtung ist es hier den ganzen Tag angenehm hell. Ein Ort zum Wohlfühlen.

Das **Schlafzimmer** ist mit rund 19m² **wunderbar geräumig** und wurde äußerst platzoptimierend mit **Maßmöbel** ausgestattet. Zentral befindet sich ein großes Doppelbett. Dahinter findet man in einem wandlangen Wandschrank jede Menge Stauraum. Gekonnt wurde im Schlafzimmer sogar noch eine **Büroecke** untergebracht.

Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch eine **separate Toilette mit eigenem Handwaschbecken**, wodurch auch bei Besuch das Badezimmer privat bleibt. Dieses ist sehr kompakt geschnitten und verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss. Die Handtücher finden ihren Platz am Handtuchtrockner.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung natürlich ebenfalls zugeordnet. Ein Autostellplatz könnte nach Rücksprache mit der Hausverwaltung im Innenhof des Hauses angemietet werden, wobei aktuell alle Plätze vermietet sind. Aber auch die umliegenden Straßen bieten viel Stellplatzmöglichkeiten.

Ausstattung:

Die Wohnräume, inkl. Vorraum, sind mit Laminat und die Küche sowie die Nassräume mit modernen Fliesen ausgestattet.

Die Einbauküche in der separaten Küche ist eine maßgefertigte Einbauküche und verfügt über sämtliche Geräte (Geschirrspüler, Ceranfeld, Backrohr, Spüle sowie Kühl- und Gefrierschrank). Beheizt wird die Wohnung mit einer Gastherme, die sich im Küchenbereich befindet.

Infrastruktur:

In der unmittelbaren Umgebung sind Geschäfte des täglichen Bedarfs (Penny, Bipa) sowie Apotheken und Lokale angesiedelt. An das öffentliche Verkehrsnetz ist man mit den **Straßenbahnlinien 30 und 31** gut angebunden.

Ideal ist die Lage natürlich für künftige Mitarbeiter des Krankenhaus Nord.

Alles in Allem ist die Wohnung entweder eine ideale Anleger-Wohnung zur weiteren Vermietung, oder aber eine sehr schöne Pärchenwohnung für Menschen, die gerne in ruhiger Umgebung mit schneller Verkehrsanbindung Richtung Süden wohnen möchten.

Kaufpreis: 195.000,00 Euro

BK inkl. USt: 108,78 Euro

Rep. Rücklage: € 98,24

Provision: 3% des Kaufpreises zzzg. MwSt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44.**