

Perfekte Startwohnung | 34,5 m² | Zimmer und Extraküche



Objektnummer: 1400

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Parttartgasse 23
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	34,50 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,80 m ²
Heizwärmebedarf:	D 126,65 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	138.000,00 €
Betriebskosten:	87,35 €
USt.:	8,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2
1190 Wien









BÜRO 22
Immobilienvermittlung neu **er**leben



Objektbeschreibung

Das **Wichtigste** auf einen Blick:

- Super aufgeteilte Kleinwohnung, guter Zustand, geringe laufende Kosten
- 1. Stock ohne Lift, gesamt 34,5 m², Ausrichtung Süd/Ost
- Bestehend aus Vorraum, Wohnzimmer, Extra-Küche, Bad mit WC
- Betriebskosten Wohnung p.m. EUR 96,09 (inkl. USt), Rücklage p.m. EUR 35,03
- Virtueller Rundgang unter <https://my.matterport.com/show/?m=yHTZEkymbXG>

Die **ausführliche Beschreibung**:

Das **Wohnhaus** liegt in der Parttargasse, an der Ecke zur Breitenfurter Straße und besteht aus zwei Stiegen mit insgesamt nur 16 Wohnungen. Aufgrund der laufenden Instandhaltung (u.a. Fenstertausch 2012/2013, Fassadendämmung 2018/2019, Erneuerung Gassteigleitungen 2022) befindet sich das Haus in einem guten, dem Alter entsprechenden Erhaltungszustand.

Die **Eigentumswohnung** liegt im ersten Obergeschoß (ohne Lift) der Stiege 2 und bietet bei einer sehr guten und kompakten Raumaufteilung auf den insgesamt rund 34,5 m² zentral vom Vorraum aus begehbar

- ein Wohnzimmer mit einer baulich abgetrennten Schlafnische,
- die geräumige Extra Küche mit genug Platz für eine Essgelegenheit sowie
- das Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC.

Die Küche ist voll möbliert und muss nur noch um einen Herd mit Kochfeld und einen

Kühlschrank ergänzt werden, die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgen über eine Gastetagenheizung. Komplettiert wird die Wohnung durch ein rund 6,8 m² großes Kellerabteil.

Genau im Dreieck zwischen **Atzgersdorf, Hetzendorf und dem Kaufpark Alterlaa** gelegen, ist das Wichtigste in wenigen Minuten erreichbar: Die individuelle (Breitenfurter Straße) als auch öffentliche Anbindung (Buslinien 62A und 64A) der Liegenschaft ist gut, in naher Umgebung finden sich neben den üblichen Nahversorgern natürlich auch Ärzte, Apotheken, Banken, Post, Kindergärten und Schulen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <900m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <375m
Kindergarten <800m
Universität <3.475m
Höhere Schule <3.150m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <675m
Einkaufszentrum <1.025m

Sonstige

Geldautomat <1.025m
Bank <1.025m
Post <1.150m
Polizei <1.025m

Verkehr

Bus <75m
Straßenbahn <1.225m
U-Bahn <1.125m
Bahnhof <1.100m
Autobahnanschluss <1.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap