

**Ideal aufgeteilte, sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in  
ruhiger Lage**



Blick von der Eingangstüre in die Wohnung

**Objektnummer: 5020**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien,Meidling
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 134,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,44
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,45 €
<b>USt.:</b>	8,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Zobok**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien













## Objektbeschreibung

Diese grundsanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit perfekter Raumaufteilung befindet sich im 2. Stock eines Hauses aus dem Jahr 1900. Die Wohnung ist ideal gelegen, wichtige öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Aufteilung der Wohnung: Grundrissplan liegt bei**

- Vorzimmer ca. 8,27 m<sup>2</sup>
- WC ca. 0,89 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 11,05 m<sup>2</sup>
- Wirtschaftsraum ca. 5,55 m<sup>2</sup>
- Badezimmer (Dusche und Waschbecken) ca. 2,69 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 21,67 m<sup>2</sup>

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 50,12 m<sup>2</sup>.

**Highlights:**

- Super Verkehrsanbindung
- TOP Zustand
- Personenaufzug (der nach Bezahlung der anteiligen Kosten gerne verwendet werden kann)
- querlüften in der Wohnung mittels Fenster in südlicher und nördlicher Ausrichtung möglich

- ideale Raumaufteilung
- moderne offene Küche
- Kellerabteil
- ruhige Einbahnstraße vor der Tür
- Innenhof mit Möglichkeit zur Abstellung der Fahrräder

#### **Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung:**

€ 42,03	Reparaturrücklage
€ 84,45	Betriebskosten
€ 8,45	10 % USt.
<b>€ 134,93</b>	<b>Summe</b>

#### **Lage:**

Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte, Trafiken, Banken, Postfiliale, Restaurants, etc.) sind zu Fuß bestens erreichbar.

Kinderbetreuungsstätten, Volksschulen und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das beliebte Schönbrunner Bad, sowie auch das Theresienbad erreicht man in ca. 1 km.

Erholung pur findet man im Schönbrunner Schlosspark, welcher in ca. 15 Minuten Fußmarsch zu erreichen ist.

Die Buslinie 9A Station "Schwenkgasse" befindet sich einen Katzensprung entfernt.

Die Station "Meidlinger Hauptstraße" der U4 ist in ca. 1 km erreichbar.

Für Fernverkehrsverbindungen empfiehlt sich der Bahnhof Meidling, welcher zu Fuß, oder auch mittels öffentlicher Verkehrsmittel, gut erreichbar ist.

### **Energieausweis:**

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **31.03.2032**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt: **D**: HWB-ref,sk: **134,0** kWh/m<sup>2</sup>a; **F**: fGEE: **3,44**

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer:in mitgeteilten Informationen.

**Ich freue mich auf eine Besichtigung dieser schönen Wohnung mit Ihnen!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.