

Äußerst gepflegtes 3-Zimmer-Eigentum zwischen Schönbrunn und Meidlinger Hauptstraße



Wohnzimmer mit Ausgang auf die verglaste Loggia

Objektnummer: 94829

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	365.000,00 €
Betriebskosten:	181,35 €
Heizkosten:	275,18 €
Sonstige Kosten:	61,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH











Objektbeschreibung

Diese äußerst gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem im Jahre 1975 errichteten Wohnhaus in einer Seitengasse (Einbahn) im 12. Wiener Gemeindebezirk. Zur Einkaufsstraße Meidlinger Hauptstraße gelangt man schon nach 200 Metern, das Meidlinger Tor zum Schlosspark Schönbrunn erreicht man fußläufig innerhalb 10 Minuten.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet, im nahen Umkreis stehen verschiedene Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Der nächste Billa ist auf der Ruckergasse zu finden, ein Hofer etwas weiter entfernt in der Tivoligasse. Ebenfalls auf der Ruckergasse findet man Haltestellen der Buslinien 7A und 9A mit Ziel Meidlinger Bahnhof, die Linie 7A fährt über die Klinik Favoriten weiter bis zum Reumanplatz. Die U4-Station Meidlinger Hauptstraße ist etwa, genauso wie die U6-Station Niederhofstraße, nur 600 Meter entfernt.

Das Wohnhaus wurde laufend Instand gehalten, sodass derzeit keine offenen Sanierungsmaßnahmen bestehen. Erst 2023 wurden die Elektroinstallationen in den allgemeinen Bereichen erneuert, eine Umstellung der Zentralheizung von Öl auf Gas erfolgte im Jahr 2017, die thermische Sanierung des gesamten Hauses bereits im Jahre 2012. Die Wohnung ist mit Kunststoff-Fenstern mit 2-fach-Isolierverglasung von Gaulhofer ausgestattet, die verglaste Loggia verfügt über Schiebefenster.

Die ordentliche und sehr gut angelegte Eigentumswohnung ist komplett nach Süden in den Hof ausgerichtet und liegt im 2. Liftstock. Sie unterteilt sich in einen zentralen Vorraum, Wohnzimmer mit verglaster Loggia, eine mit Markengeräten ausgestattete Küche, zwei weitere Zimmer, ein Wannenbad, separates WC und einen Abstellraum. In sämtlichen Wohnräumen sind Stabparkettböden verlegt, Bad, WC und Abstellraum sind verflies, Vorraum und Küche mit widerstandsfähigen und pflegeleichten Linoleumböden ausgestattet. In der Wohnung gibt es einen Telefon-Festnetzanschluss, im Haus steht auch noch Magenta zur Verfügung. Der Wohnung zugeordnet ist ein 4 m² großes Kellerabteil, allen Bewohnern stehen im Kellergeschoß ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie eine Waschküche mit Trockenraum zur Verfügung. Auf den Parkplatz im Hof dürfen ohne zusätzliche Kosten ausnahmslos Eigentümer je einen PKW nach dem first-come-first-serve-Prinzip abstellen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap