

FRISCH RENOVIERTE 2-ZIMMER-WOHNUNG



Objektnummer: 6352/1546

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1958
Wohnfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,08 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	179.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.891,30 €
Betriebskosten:	209,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 660 7090678
H +4367761616848







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - eine wunderschöne Wohnung in 1170 Wien!

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um keinen Fixpreis - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes:**

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/4VnOBPnYwFtMrH9zyAb9fP.mp4>

ECKDATEN:

- Zimmeranzahl: 2
- Wohnfläche: 46 m²
- Baujahr: 1958
- Heizungsart: Kombitherme
- Betriebskosten: mtl. ca. 210 €

HIGHLIGHTS:

- Sanierung 2024
- Offene Wohnküche
- Ruhiger Innenhof

- Hochwertiger Laminat- und Fliesenboden
- Sofort beziehbare Wohneinheit
- Verkehrsberuhigte Lage

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: [+43 660 7090678](tel:+436607090678)**

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der begehrten Gegend von Wien und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen. Mit einer Fläche von 46 m² und der perfekten Aufteilung der Zimmer, bietet diese Wohnung genügend Platz für Singles oder Paare.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss mit einem schönen Gemeinschaftshof. Über den freundlichen Flur gelangen Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich. Die großen Fenster, die vor 3 Jahren erneuert wurden, lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Der moderne Küchenbereich bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und köstliche Mahlzeiten für Familie und Freunde zubereiten. Der offene Grundriss ermöglicht es Ihnen, auch während des Kochens mit Ihren Gästen zu interagieren.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer mit einem begehbaren Schrank. Hier können Sie sich wunderbar zurückziehen und ruhige Nächte verbringen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Fenster ausgestattet, was für eine gute Belüftung sorgt. Der Laminat- und Fliesenboden verleihen dem Raum ein modernes und elegantes Aussehen.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. Sie haben eine hervorragende Verkehrsanbindung, mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof ist ebenfalls bequem erreichbar, was Ihnen eine schnelle und einfache Anbindung an andere Stadtteile und sogar an andere Städte ermöglicht.

Sie finden auch alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur wenige

Gehminuten entfernt. Auch für Familien ist diese Wohnung ideal, da es in der Nähe Schulen, Kindergärten, eine Universität und eine höhere Schule gibt. Für Ihre Gesundheit ist ebenfalls gesorgt, mit Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäusern in der Umgebung.

Die Betriebskosten belaufen sich auf ca. 210 €. Hierzu kommen lediglich die individuellen Heiz- und Stromkosten hinzu. Geheizt wird mittels einer Gas-Etagenheizung.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 660 7090678](tel:+436607090678)

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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

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 <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap