Befristet vermietet: 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 13 m² Terrasse

Objektnummer: 8425/85

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1955
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 183,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,03
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	115,73 €
Heizkosten:	24,44 €
USt.:	16,65 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lucie von Alten

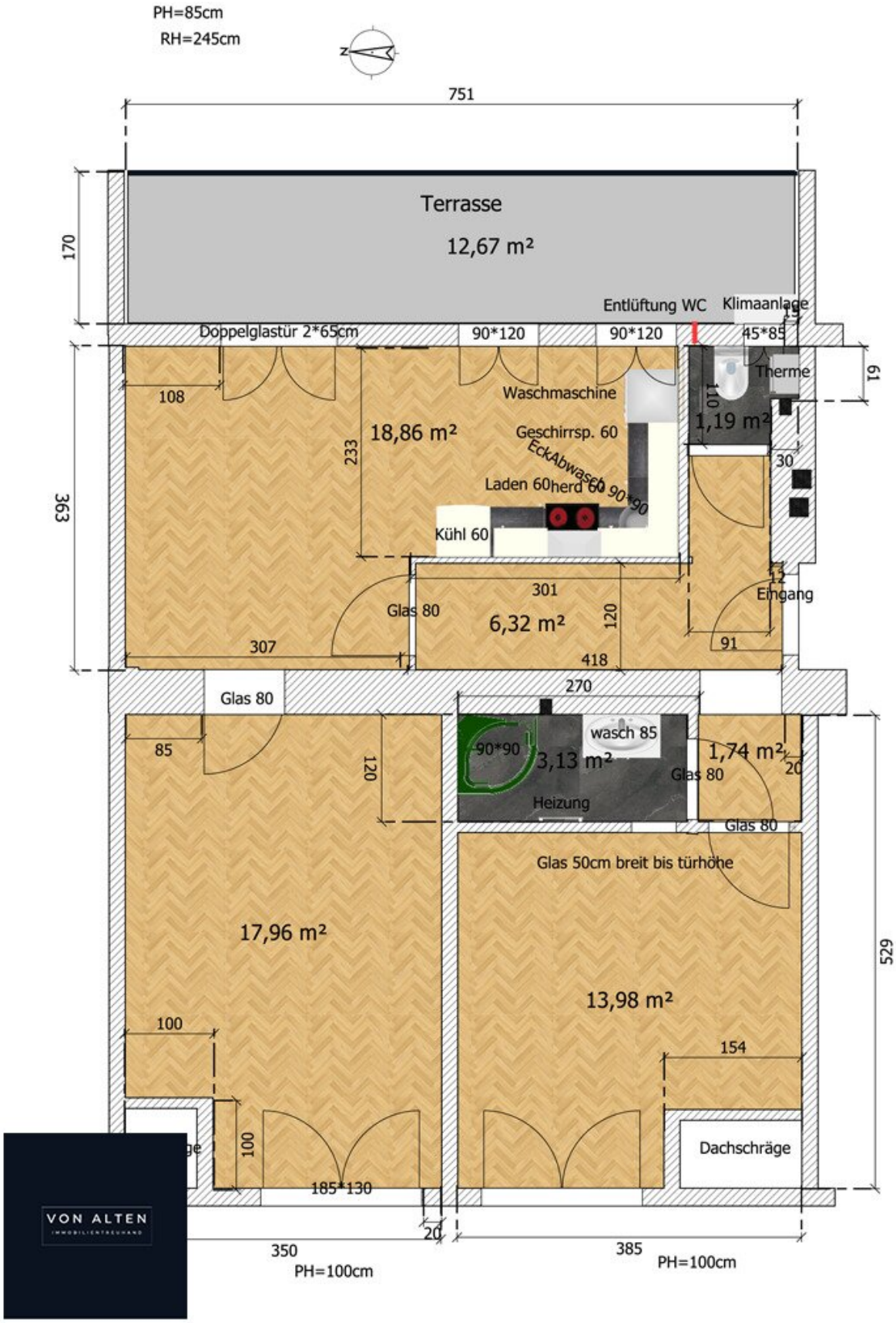
von Alten Immobilientreuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN



VON ALTEN
IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

+ befristet vermietet bis: Ende November 2026

+ aktueller netto Mietzins: € 707,33

+ Baujahr 1955

+ Letzte Sanierung der Wohnung 2021

+ ca. 63 m² WNFL zzgl. Terrasse ca. 13 m² - 3 Zimmer

+ Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

+ WC separat

+ Lichtdurchfluteter Wohnbereich

+ Abstellraum

+ elektrische Markise und Rollos

+ Klimaanlage

+ Parkettböden

+ Kellerabteil

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung.** Das Haus wurde im Jahr **1955** errichtet. Die **2021 sanierte** DG-Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche** von **ca. 63 m²** und **Terrasse** mit **ca. 13 m²**:

Vom Eingangsbereich erreicht man die **Wohnküche** mit **Einbauküche** und **Waschmaschinenanschluss** sowie die **separate Toilette.** Der Wohn-Essbereich bietet Zugang zur Terrasse. Außerdem ist der **Abstellraum** direkt vom Entrée aus zugänglich. Über diesen erreicht man auch das **Badezimmer**. Die **zwei (Schlaf-) Zimmer** sind separat über den

Eingangsbereich bzw. über den Wohn-Essbereich zugänglich. Es wurde **Fischgrätparkett** im gesamten Wohnbereich verlegt. Die Wohnung verfügt über eine **Klimaanlage** in jedem Zimmer, die sowohl zum Kühlen als auch zum Heizen genutzt werden kann. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist bis **Ende November 2026 befristet vermietet**.

****Bitte beachten Sie, dass es sich bei den abgebildeten Einrichtungsgegenständen um Visualisierungen handelt. Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, wurden die Bilder zur besseren Veranschaulichung erstellt, um die Potenziale des Raumes darzustellen.****

Die Lage

Die Wohnung liegt im 17. Wiener Gemeindebezirk in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend. **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Restaurants** sind in der Nähe und bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu den grünen Erholungsgebieten wie dem **Pezzlpark** oder dem **Schwarzenbergpark** bietet viel Freiraum für Naturliebhaber und aktive Erholung, während gleichzeitig **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants** in wenigen Minuten erreichbar sind.

Öffentliche Anbindung

- **Bushaltestelle:**
  - Albrechtskreithgasse: ca. 650 m (Linie 10A)

- **Straßenbahn-Haltestellen:**
  - Mayssengasse: ca. 75 m (Linie 2)
  - Rosensteingasse: ca. 300 m (Linien 2, 9, 43, 44)

- **U-Bahn-Station:**
    - Alser Straße: ca. 1,3 km (Linie U6)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap