Modernes Wohnung, Büro mit Garten, Erstbezug, 78m², 2 Zimmer, Top Ausstattung in 1160 Wien!



mit KI-generiert

Objektnummer: 2272

Eine Immobilie von 3fach Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,95 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 179,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	161,56 €
USt.:	32,31 €

Provisionsangabe:

8.244,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Danka Müllner

3fach Immobilien OG
Steinbruchstraße 32
1160 Wien

T +43 1 982 15 95





















Objektbeschreibung

Lageinformation

Ruhige Lage mit bester Verkehrsanbindung, sowohl öffentliche Verkehrsanbindung als auch mit dem KFZ, ermöglicht rasche Ausflüge in die Natur (Wienerwald, Wilhelminenberg, Steinhofgründe, Schmelz,....) und bietet eine praktische Nähe zur Stadt (in ca. 15 Minuten in den 1. Bezirk). Beste Infrastruktur und Nahversorgung ist gegeben.

- U6 Thaliastraße - U6 Burggasse/Stadthalle
- Buslinie 48 A Richtung Volkstheater / Baumgartner Höhe
- Nachtbus N46
- Straßenbahnlinie 9, 44 und 46
- Stadthalle/Lugner-City
- Westbahnhof
- Meisel-Markt

Beschreibung

Dieses charmante Objekt befindet sich ebenerdig, in einem hochwertig sanierten Stilaltbau (Jahrhundertwende-Haus mit reichhaltig gegliederter Fassade). Das Objekt ist vom ruhigen Innenhof aus, als auch hausseitig, vom Keller aus, begehbar. Ein Highlight ist eine angeschlossene Terrasse mit kleinem, sonnigem Garten (zusammen ca. 30m²) zur Benutzung (ist zwar direkt vor der Eingangstüre, aber nicht im Eigentum; wird aber seit Jahrzehnten ausschließlich von den Nutzern der kaufgegenständlichen Bestandseinheit benutzt!)

Das Objekt wurde 2019 saniert. Das Objekt ist mit einer Fußbodenheizung (und zusätzlich mit Radiatoren ausgestattet!) um eine bestmögliche Temperierung des Objektes zu erreichen.

Die Gewölbedecke und die besondere Raumhöhe (über 3,00 m) machen den Charme dieses speziellen Objekts aus.

Die Bestandseinheit ist hofseitig orientiert (westseitige Ausrichtung). Der vorgelagerte Garten (Mitbenützung) ist in einem teilweise begrünten, großen Innenhof.

Immobilien gelten als wertbeständig, trotzen jeder Inflation und sind daher eine solide Grundlage für eine stabile Kapitalbildung.

Zögern Sie nicht zu lange, ob für sich selbst, für die Kinder oder einfach als Kapitalanlage. Solche Objekte sind rasch weg. Gerne zeigen wir Ihnen das fast fertig gestellte Objekt. Rufen Sie an, wir freuen uns auf ihre Anfrage.

Nachhause kommen und Wohlfühlen: Ein Wohnraum soll nicht nur den Ansprüchen des täglichen Lebens entsprechen, er soll auch ein Lebensraum sein, in dem man den Alltag ausblenden kann.

Raumaufteilung

- Separate Toilette
- Küche

- Badezimmer mit Dusche (Bodenrinne, barrierefreier Zugang zum Duschen) und Waschbecken, sowie ein Handtuchheizkörper

- 2 große Räume (jeweils rd. 20m² getrennt mit einer Glasschiebetüre. 3 großen Fenstern - mit Blick in den vorgelagerten, zur Mitbenützung verwendbaren Garten plus Terrassentür.

- Großer Abstellraum/Speis/Lagerraum (hier ist keine Fußbodenheizung vorhanden)

Ausstattung

Böden und Wände wurden saniert, das Badezimmer inkl. WC sind komplett neu ausgestattet (Fliesen und Sanitäreinrichtungen). Die Elektroleitungen sind auf dem Stand der Technik und die Heizung ist ebenfalls komplett neu (Vaillant Gas-Kombi-Therme). Sämtliche Innentüren sind neu, die beiden Außentüren in gutem Zustand (eine davon ist eine Sicherheitstüre).

Allgemeine Teile der Liegenschaft

Es wurden in den letzten Jahren die Fenster (Holzfenster), Gasleitungen, Stromleitungen, Stiegenhaus, Fassade, das Dach die Straßenfassade, der Hof saniert bzw. erneuert. Ein Fahrradabstellplatz zählt ebenfalls zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft wie ein Gemeinschafts-SAT-Anlage.

Lage/Infrastruktur

Durch die hervorragende öffentliche Anbindung gestalten sich die täglichen Wege äußert kurz. Ob Sie nun die angrenzenden Geschäfte nutzen, in die naheliegende Lugner City oder auch direkt in die Innenstadt fahren.

Auch finden Sie in unmittelbarer Umgebung ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung

- Supermarkt <250m
- Bäckerei <500m
- Einkaufszentrum <1250m
- U-Bahn <1000m
- Bahnhof <1000m
- Autobahnanschluss <4750m
- Schule <500m
- Kindergarten <750m
- Universität <1750m

• Höhere Schule <1750m

• Arzt <250m

• Apotheke <250m

• Krankenhaus <1750m

• Klinik <2000m

• Bank <250m

• Post <250m

• Polizei <750m

Allgemeines

Aufgrund des Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden,

per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBI. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Preisinformationen

Vorschreibung p.M. € 249,03

KP: € 229 000,-

Provision: 3 %+ 20% Ust

- **Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:** Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die **ab 1.12.2012** geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung vorgelegt.

  Energieausweis:

  Der Heizwärmebedarf beträgt 99,3 kWh/m²a, welcher der Klasse C entspricht.

Der Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE beträgt 1,33 (entspricht der Klasse C).

Ausstellungsdatum des Energieausweises: 12.09.2017

Gültigkeitsdatum: 11.09.2027

Gerne senden wir Ihnen die genaue Adresse per Mail zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEM NAMEN, ANSCHRIFT UND TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN. Wir danken für Ihr Verständnis - Ihre Daten werden streng vertraulich behandelt und nicht für Werbezwecke verwendet oder an Dritte weitergegeben.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Herr Ing. Mag.((FH) Friedrich Müllner unter der Telefonnummer **0664 118 1965** oder per E-Mail unter muellner@3fach.at zu Ihrer Verfügung.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht, die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap