# **MODERNISIERBARE 2 ZIMMER MIT BLICK IN GRÜNOASE**



Objektnummer: 7068

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Etage

Land: Österreich PLZ/Ort: 1030 Wien

Baujahr:1962Zustand:GepflegtAlter:NeubauWohnfläche:49,00 m²

Nutzfläche:52,00 m²Zimmer:2Bäder:1

Heizwärmebedarf: D 105,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: E 2,84

 Kaufpreis:
 249.000,00 €

 Betriebskosten:
 229,00 €

Sonstige Kosten: 82,14 €

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Susanne Walcher**

IMS Immobilien Molnar Susanne Erdbergstrasse 115/32 1030 Wien

T +43 664 370 0 370

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















































































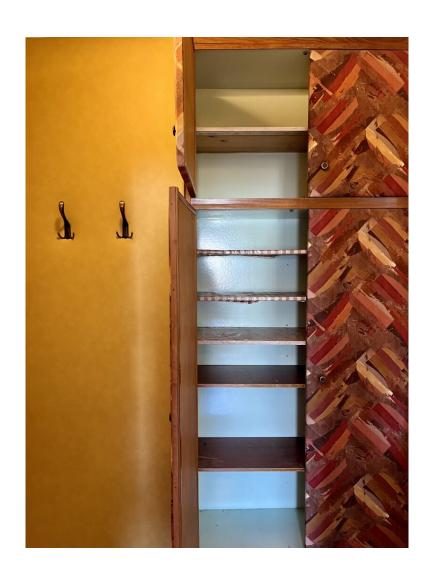


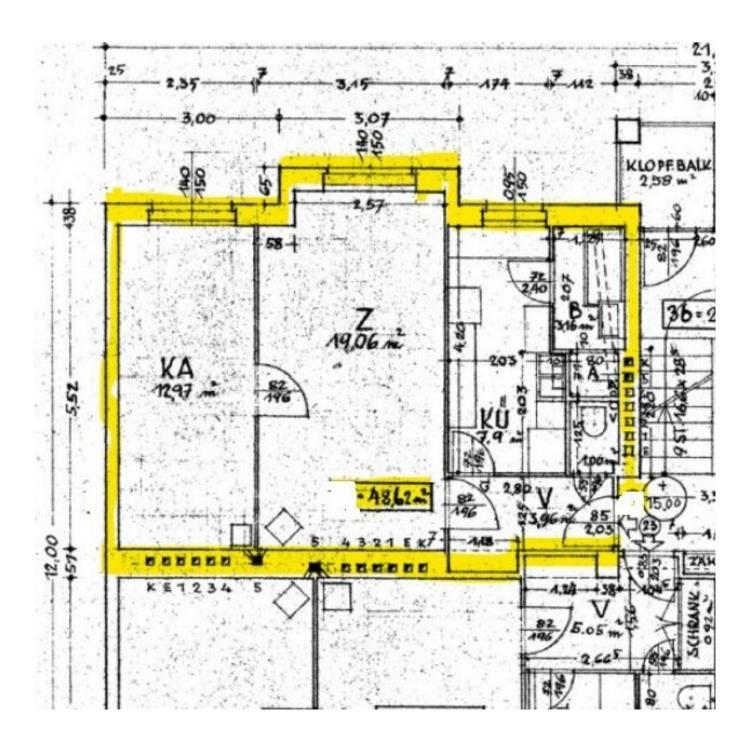












## **Objektbeschreibung**

## **ZUM MODERNISIEREN - 2 ZIMMER IM FASANVIERTEL**

49m² bestehend aus Vorzimmer, Küche, Badezimmer, WC, 2 Zimmer und Kellerabteil

5. Liftstock

Ruhelage mit Grünblick

mtl. Vorschreibung 229,-- inkl. Reparaturrücklage in Höhe von 82,--

90.700,-- Kontostand Reparaturrücklage per 31.12.2024

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1030 Wien! Diese modernisierungsbedürftige 2 Zimmer Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Leben in einer der beliebtesten Lagen der Stadt benötigen.

Mit einer großzügigen Fläche von 50 m² und zwei hellen Zimmern bietet diese gepflegte Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie sich sofort wohlfühlen werden. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre und laden zum Entspannen ein.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung – egal, ob Sie mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug unterwegs sind, Sie gelangen schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel. So sind Sie nicht nur in der Innenstadt schnell, sondern erreichen auch die umliegenden Stadtteile und die Natur in kürzester Zeit.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind nur einen kurzen Fußweg entfernt, sodass Sie im Bedarfsfall immer bestens versorgt sind. Für die jüngeren Bewohner gibt es Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sowie eine Höhere Schule in der Nähe, die eine hervorragende Ausbildung garantieren.

Der tägliche Bedarf wird durch zahlreiche Supermärkte und Bäckereien abgedeckt, die in der Nachbarschaft zur Verfügung stehen. Zudem lädt ein nahegelegenes Einkaufszentrum dazu ein, ausgiebige Shopping-Touren zu unternehmen und sich mit allem Nötigen einzudecken.

Genießen Sie die Vorzüge des urbanen Lebensstils in einem ruhigen und gepflegten Umfeld. Diese Etagenwohnung ist der perfekte Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und die

Vorzüge der Wiener Lebensqualität zu genießen. Belvedere und Schweizergarten sind die Grünoasen in unmittelbarer Nähe.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderbaren Immobilie. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen It. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft "erfolgreich vermittelt" sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Unregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und

Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.000m

## Kinder & Schulen

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

## **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 <500m Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap