

## **FEINE BALKONWOHNUNG in Hofruhelage direkt bei der U-Bahn!**



**Objektnummer: 1885/38**

**Eine Immobilie von TREUWERT GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                   |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien, Alsergrund             |
| Baujahr:                      | 1970                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Möbliert:                     | Voll                              |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 46,14 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 46,14 m <sup>2</sup>              |
| Gesamtfläche:                 | 54,06 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2,50                              |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Keller:                       | 4,00 m <sup>2</sup>               |
| Heizwärmebedarf:              | D 105,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,91                            |
| Kaufpreis:                    | 289.999,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 126,80 €                          |
| USt.:                         | 12,68 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

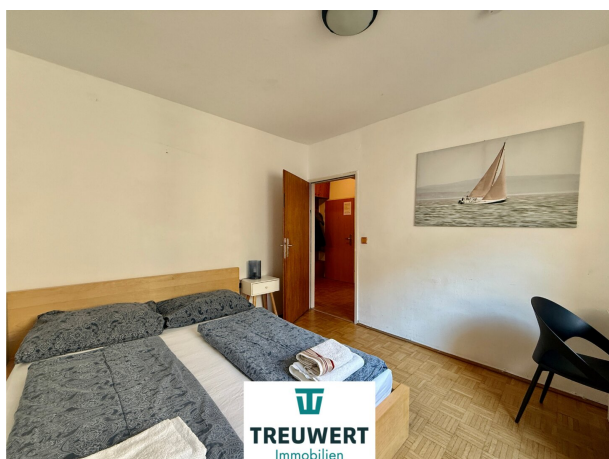
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



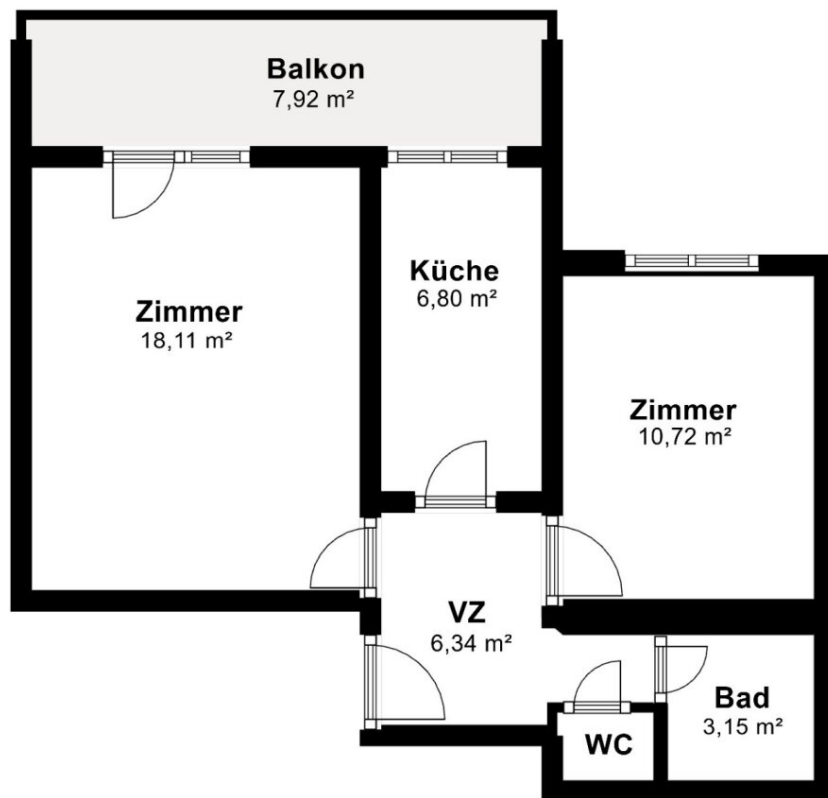
MSc Raffael Rosenmaier











**TREUWERT**  
Immobilien

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Innenhoflage bietet auf 46,14 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Singles und Paare. Besonders hervorzuheben ist der großzügige, knapp 8 m<sup>2</sup> große Balkon, der ostseitig ausgerichtet ist und durch die morgendliche Sonne zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß und ist bequem über einen Lift erreichbar. Sie überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung: Ein geräumiges Wohnzimmer mit 18,11 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung. Das helle Schlafzimmer mit 10,72 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Schlaf und Erholung, aber auch für genügend Stauraum. Die separate Küche mit 6,8 m<sup>2</sup> ist mit einem neuen Herd und einem komplett neuen Kühlschrank ausgestattet. Das Badezimmer mit 3,15 m<sup>2</sup> ist funktional gestaltet, das WC ist separat und misst 1,02 m<sup>2</sup>.

### **Raumaufteilung:**

- \* Geräumiges Wohnzimmer mit 18,11 m<sup>2</sup>
- \* Schlafzimmer mit 10,72 m<sup>2</sup>
- \* Separate Küche mit 6,8 m<sup>2</sup> (neuer Herd und Kühlschrank)
- \* Badezimmer mit 3,15 m<sup>2</sup>
- \* Separates WC mit 1,02 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung:**

- \* Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- \* Fliesen in Küche, Bad und WC
- \* Gaszentralheizung mit Radiatoren

Die gesamte Wohnung ist mit einem schönen Parkettboden ausgestattet, während Küche, Bad und WC mit pflegeleichten Fliesen versehen sind. Beheizt wird die Wohnung über eine

Gaszentralheizung, die Wärme wird durch Radiatoren gleichmäßig in den Räumlichkeiten verteilt. Die Innenhoffassade des Hauses inklusive der Balkone wurde erst vor drei Jahren umfassend saniert, wodurch auch das Haus einen gepflegten und modernen Eindruck macht. Auch innerhalb der Wohnung wurden laufend Modernisierungen vorgenommen, sodass sie sofort bezugsbereit ist. Zusätzlich verfügen die Fenster über praktische Außenrollläden, die sowohl Sicht- als auch Sonnenschutz bieten. Ein geräumiges Kellerabteil sorgt außerdem für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung wird möbliert verkauft, wie auf den Fotos ersichtlich. Sie ist aktuell immer wieder für einige Wochen zwischenvermietet, kann jedoch jederzeit besichtigt werden.

Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist die herausragende öffentliche Anbindung: Direkt vor dem Haus befindet sich die U6-Station Währinger Straße. Zusätzlich stehen der Bus 40A sowie gleich acht Straßenbahnlinien (9, 40, 41, 42, 5, 33, 37 und 38) in fußläufiger Distanz zur Verfügung. Damit gelangen Sie schnell und unkompliziert in alle Richtungen der Stadt. Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, tolle Restaurants und Schulen sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Im Haus gibt es zudem eine große Garage, in der bei Freiwerden ein Stellplatz angemietet werden kann – ein nicht zu unterschätzender Vorteil in dieser Lage.

Diese Wohnung vereint die seltene Kombination aus ruhiger Lage im Innenhof mit hervorragender öffentlicher Anbindung und allen Vorteilen des städtischen Lebens.

### **Kosten:**

Kaufpreis: EUR 290.000,-

Vertragserrichtung: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerhonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit Herrn Raffael Rosenmaier, MSc ([+43 664 462 1792](tel:+436644621792)) und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Objekt!

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap