

**Traumhafte 2-Zimmer-Terrassenwohnung in A-1020 Wien –
Kaufpreis: nur EUR 299.000,-- !!!**



Objektnummer: 6451/145

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,19 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	67,99 €
USt.:	11,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kristian ZIMMERMANN

WV Immobilien GmbH
Tuchlauben 11/2/13-14

A-1010 Wien

T +43 1 5332619

H +43 664 53084

F +43 1 5353955

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.

hin zur





WVU Immobilien GmbH

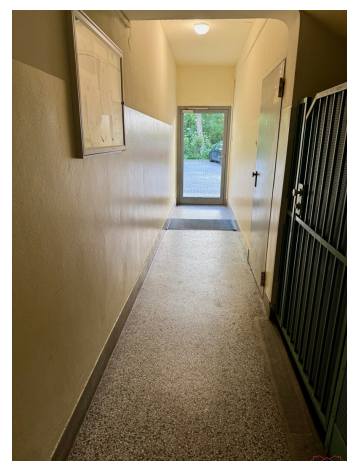








WVV Immobilien GmbH



The floor plan depicts a symmetrical building layout with a central corridor and staircase area. Key features include:

- Rooms and Dimensions:**
 - KÜCHE (Kitchen):** 10.95 M² (multiple locations)
 - ZIMMER (Room):** 14.50 M², 15.43 M², 15.43 M²
 - KAMMER (Chamber):** 12.43 M²
 - VORRAUM (Anteroom):** 7.55 M², 5.84 M²
 - TERRASSE (Terrace):** 20.00 M², 75.30 M²
- Central Area:**
 - AUFZUGSMACHIN. RAUM (Elevator Machine Room):** 2.00 M²
 - BAUSCHNITT (Construction Section):** 1.00 M²
- Dimensions and Measurements:**
 - Overall width: 18.30 M
 - Overall depth: 16.00 M
 - Room dimensions: e.g., 7.24, 3.04, 3.24, 2.42, 2.5, 2.76, 3.07, 3.39, 3.72, 4.28, 4.77, 5.80, 6.02, 6.15, 6.27, 6.74, 7.17, 7.24, 7.25, 7.26, 7.27, 7.28, 7.29, 7.30, 7.31, 7.32, 7.33, 7.34, 7.35, 7.36, 7.37, 7.38, 7.39, 7.40, 7.41, 7.42, 7.43, 7.44, 7.45, 7.46, 7.47, 7.48, 7.49, 7.50, 7.51, 7.52, 7.53, 7.54, 7.55, 7.56, 7.57, 7.58, 7.59, 7.60, 7.61, 7.62, 7.63, 7.64, 7.65, 7.66, 7.67, 7.68, 7.69, 7.70, 7.71, 7.72, 7.73, 7.74, 7.75, 7.76, 7.77, 7.78, 7.79, 7.80, 7.81, 7.82, 7.83, 7.84, 7.85, 7.86, 7.87, 7.88, 7.89, 7.90, 7.91, 7.92, 7.93, 7.94, 7.95, 7.96, 7.97, 7.98, 7.99, 8.00



Ausg.
Hiera
Benötigt
Z. M. 2.1
vom 3.

NACH DEM BESTANDE GEÄNDERT
19. JULI 1959

Objektbeschreibung

Objektinformation:

Objekttyp: Eigentumswohnung

Baujahr: rund 1959

Bautyp: Neubau

Lage: Grünruhelage mit Fernblick im Stuwerviertel nahe dem Prater (A-1020 Wien)

Wohnfläche: rund 49,19 m² (zuzüglich der Terrasse mit rund 15,30 m² sowie dem Kellerabteil mit rund 4,00 m²)

Zimmeranzahl: 2 (plus Nebenräume)

Anschlüsse: Fernwärme, Strom, Wasser und Kanal sowie Telefon und Internet

Heizung: Fernwärme

Zustand: gepflegt und teilsaniert

Inventar: unmöbliert

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten Terrassenwohnung im Herzen des Stuwerviertels nahe dem Prater (A-1020 Wien), die Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente bietet, sondern auch eine perfekte Anbindung an das pulsierende Stadtleben.

Diese einladende Wohnung im 6. Stock erstreckt sich über eine Fläche von 49,19 m² und ist ideal für Singles, Paare, Jungfamilien und Pensionisten oder als vermietbares Investitionsobjekt geeignet. Mit dem geringen Kaufpreis eröffnet sich Ihnen hier die Möglichkeit, in eine sanierte Wohnung zu investieren (nur mehr etwaige Parkettbodenbeläge fehlen!), die sowohl Komfort als auch Stil vereint.

Betreten Sie Ihre neue Wohnung und lassen Sie sich von der durchdachten Raumaufteilung begeistern. Zwei helle Zimmer bieten Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Wohnzimmer oder Schlafzimmer. Der moderne Wohnbereich führt Sie direkt auf die herrliche Terrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die Stadt, den Fernblick und das

grüne Umfeld bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier bei einem Glas Wein entspannen und den Sonnenuntergang über Wien genießen.

Die Fernwärme sorgt für Gemütlichkeit in der kalten Jahreszeit, während der MELLER-Kaminofen zusätzliche wohlige Wärme bietet.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der praktische Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erleichtert. Zudem steht Ihnen eine Waschküche samt Trockenraum zur Verfügung, welche den Alltag komfortabler gestalten.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Mit hervorragenden Verkehrsanbindungen durch Bus, Straßenbahn sowie Bahnhof und U-Bahn sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt unterwegs. Für Ihren täglichen Bedarf finden Sie in unmittelbarer Nähe Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Universitäten sowie Bäckereien und Supermärkte. Hier können Sie das Leben in vollen Zügen genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens verzichten zu müssen.

Nutzen Sie die Chance, in diese einzigartige Terrassenwohnung in A-1020 Wien zu investieren. Ein Ort, der nicht nur zum Wohnen, sondern auch zum Wohlfühlen einlädt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot überzeugen!

Ausstattung:

Traumhafte 2-Zimmer-Terrassenwohnung und Wärmeschutzfassade, zweiglasige Kunststoffisolierglasfenster samt Innenjalousien sowie gepflegten Fliesen-, Linoleum und Teppichböden.

Darüber hinaus verfügt die gegenständliche Immobilie über:

- Wärmeschutzfassade;
- Holzaluisolierglasfenster (2-fach) samt Innenjalousien und Außenraffstore;
- große Terrasse mit Fernblick;

- wunderschöner Gemeinschaftsgarten;
- Kellerabteil;
- Waschküche und Trockenraum;
- Kfz-Abstellplatz (anmietbar um rund EUR 50,00).

Raumaufteilung:

1 Vorraum, 1 Küche, 1 Wohnzimmer samt MELLER-Kaminofen (mit Ausgang auf die Terrasse mit Fernblick), 1 Schlafzimmer sowie 1 Bad (Dusche, Waschtisch und Toilette).

Lage:

Die gegenständliche Terrassenwohnung liegt in Grünruhelage mit Fernblick im Stuwerviertel nahe dem Prater (A-1020 Wien).

Mit ihrer Ausrichtung nach Südwesten genießen Sie den ganzen Tag über Sonnenlicht und eine herrliche Aussicht. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich der Prater und das Stuwerviertel, ideal für entspannte Spaziergänge. Zudem profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Ärzte, Schulen, Supermärkte, öffentliche Verkehrsmittel und Banken sind in unmittelbarer Nähe. Ein perfekter Ort zum Wohnen!

Rasche Erreichbarkeit sämtlicher Nahversorgungseinrichtungen mit unkomplizierter Bus- (11A und 82A), Straßenbahn- (5 und O), S-Schnellbahn-Verbindung (Bahnhof Praterstern) sowie U-Bahn-Verbindung (U1 Vorgartenstraße und U2 Messe-Prater).

Mit dem Auto ist man in rund 10 Minuten (3 Kilometer) in der Wiener Innenstadt.

Energieausweis:

HWB (Heizwärmebedarf): 26,6 (kWh/m²/Jahr)

HWB-Energieklasse: B

fGEE (Gesamtenergieeffizienzfaktor): 0,96

fGEE-Energieklasse: B

Sonstiges:

Betriebskosten: monatlich rund EUR 176,77 (inklusive Reparaturrücklage, Aufzug und Wassergebühr)!

Reparaturfondsrücklage: + EUR 170.804,88 per 31.12.2024

Verfügbarkeit: sofort ab der notariell beglaubigten Kaufvertragsunterfertigung!

Kaufpreis (bestands- und geldlastenfrei): nur EUR 299.000,00 !!!

Vermittlungsprovision (Allein- bzw. Exklusivvermittlung): 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.wvvgmbh.at mit zahlreichen anderen Top-Immobilienobjekten!

WV Immobilen GmbH

beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung

Tuchlauben 11/2/13-14

A-1010 Wien

Telefon: +43 / 1 / 533 26 19 - 0

Mobiltelefon: +43 / 664 / 530 84 32

Telefax: +43 / 1 / 535 39 55

Email: immobilien@wvvgmbh.at

Internet: www.wvvgmbh.at

FB-Nummer: FN 91194 i

UID-Steuernummer: ATU69167929

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap