"Perfekt aufgeteilte 2 Zimmerwohnung"

Wohnzimmer

Objektnummer: 5660/7671

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,40 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 25,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,60
Kaufpreis:	338.000,00 €
Betriebskosten:	166,26 €
USt.:	16,63 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

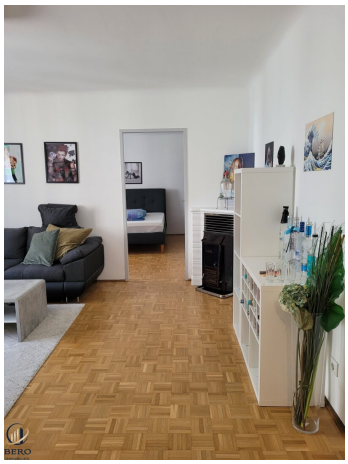
Ihr Ansprechpartner

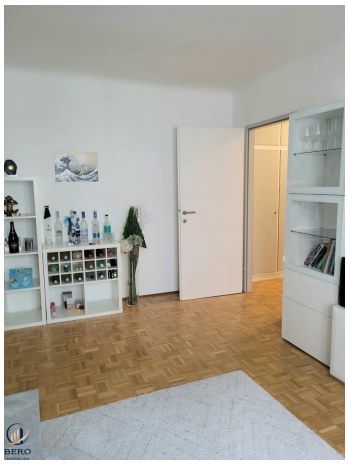
Beatrix Fötsch

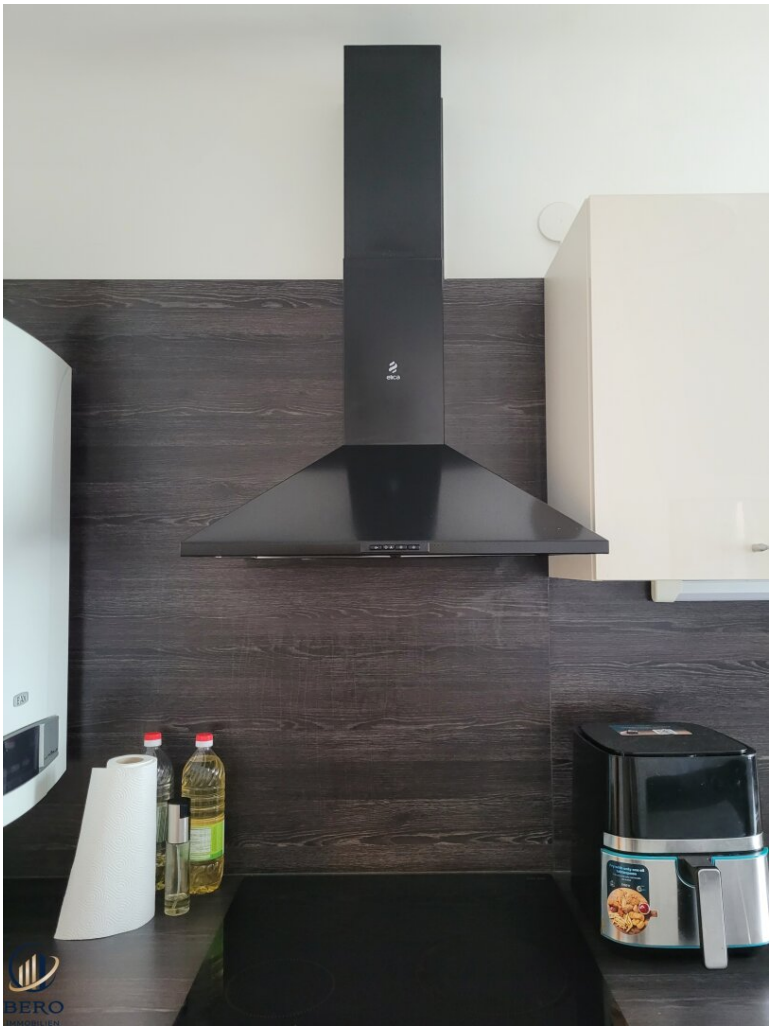
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

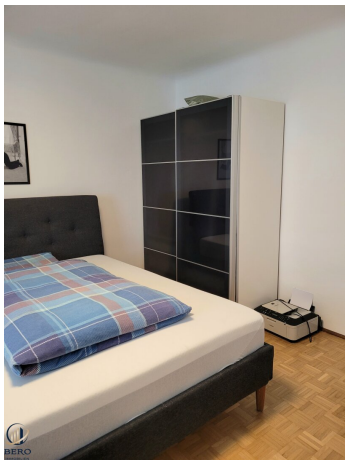
T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

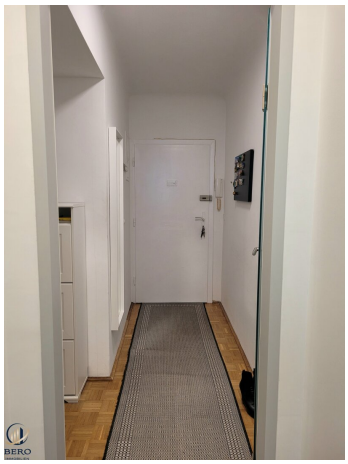
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



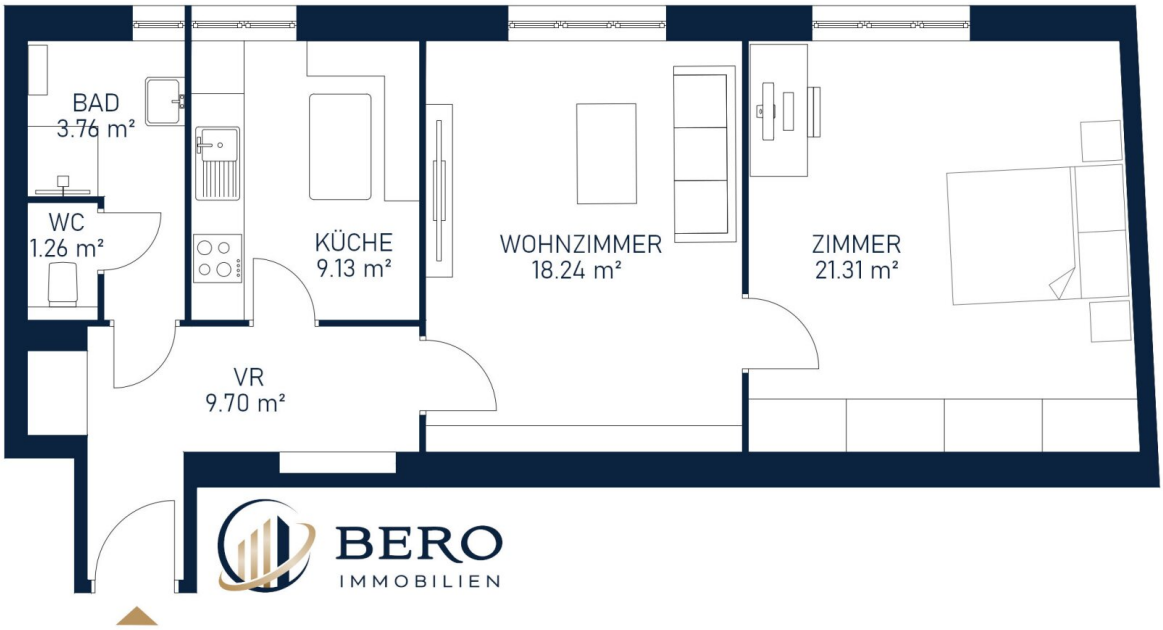








BERO


BAD
3.76 m²
WC
1.26 m²
KÜCHE
9.13 m²
WOHNZIMMER
18.24 m²
ZIMMER
21.31 m²
VR
9.70 m²
BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

„Diese 2 Zimmerwohnung in ruhiger und zentraler Lage des 3. Bezirks wartet auf SIE als neue Bewohner: innen"

"Das perfekte Preis-Leistungsverhältnis auf Grund der exzellenten Lage, der durchgeführten Kern- & thermischen Sanierung und der sehr guten Raumaufteilung".

Beste Vermietbarkeit gegeben!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Fakten im Überblick

Die Wohnung wurde seitens des Eigentümers im Jahr 2021 einer hochwertigen Kernsanierung mit besten und österreichischen Materialien unterzogen.

- in sämtlichen Räumen wurden neue Stark-Stromzuleitung 3 x 400/230 Volt verlegt
- inkl. Kabel- und SAT Leitungen in allen Wohnräumen
- alle Wände wurden neu verspachtelt und ausgemalt
- die Parkettböden wurden in allen Wohnräumen professionell und wunderschön saniert
- Wasser und Kanalleitungen wurden komplett erneuert
- das Tageslicht-Badezimmer wurde ebenso kernsaniert und mit großformatigem Feinsteinzeug ausgestattet. Ein Wellnessbereich der Entspannung verspricht!
- im Bad wurden eine große Dusche, ein Waschtisch und ein elektrischer Handtuchtrockner eingebaut

- die separate Toilette wurde mit einem Hänge-WC ausgestattet und neu verfliest
- neue und moderne Küche mit sämtlichen E-Geräten (Geschirrspüler, E-Herd, Eiskasten, Gefrierschrank etc.)
- 2-fach isoliervergласte Fenster
- inkl. Außen Jalousien
- neue Innentüren in weiß
- neue Gas-Therme für die Heizung und Warmwasser im Küchenbereich

Beschreibung der 2 Zimmer- Immobilie

- Vorraum, ca. 9,70 m²
- Wohnzimmer, ca. 18,24 m²
- großes Schlafzimmer, ca. 21,31 m². In diesem ist ausreichend Platz für Ihr Homeoffice
- Küche mit Essbereich, ca. 9,13 m²
- Tageslicht Bad, ca. 3,76 m²
- separate Toilette, ca. 1,26 m²

Sie gelangen über einen frisch sanierten und begrünten Hof in zentraler Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks, in das Mehrparteienhaus, dass insgesamt drei Stiegen aufweist. Die

Immobilie befindet sich im 3. Stock mit Lift, verfügt über eine sehr gute Raumaufteilung und kann als ruhig und sehr hell beschrieben werden. Über das zentrale Vorzimmer gelangen Sie zunächst in das Tageslicht Bad und in das separate WC. Weiters in die sehr gut ausgestattete und separat vorzufindende Küche. Diese ist mit einem Essbereich & einem WaMa Anschluss ausgestattet. Ebenso gelangen Sie über den zentral begehbaren Vorraum in das geräumige und sehr helle Wohnzimmer und in das großzügige Schlafzimmer.

Weiterführende Informationen & monatliche Nebenkosten

Der **monatliche Teilbetrag** für **Strom/Gas** beläuft sich aktuell auf **€ 73,20**.

Das Mehrparteienhaus wurde seitdem **Frühjahr 2024** einer **thermisch-energetischen Sanierung** unterzogen. Die **geplante Sanierungszeit** betrug **ein Jahr** und ist **in wenigen Tagen abgeschlossen**. Sehr gerne übermittle ich Ihnen eine ***detaillierte Übersicht!***

Vermerk: Umfassende thermische Sanierung der gesamten Wohnhausanlage

Die **Gesamtkosten** für die **umfassende thermische Sanierung der gesamten Wohnhausanlage** belaufen sich **für die Nutzwertanteile** dieser Immobilie **abzüglich der Förderung auf € 30.121.** Diese sind **im Kaufpreis inkludiert.**

"Im Kaufpreis bereits inkludiert"

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap