# Sehr gepflegte 2 Zimmer-Wohnung in top Lage



Objektnummer: 6352/2428

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Möbliert:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

Provisionsangabe:

8.996,40 € inkl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1030 Wien

1892

Teil\_vollrenoviert

Voll Altbau 42,00 m<sup>2</sup>

2

D 99,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 1,90

249.900,00 €

150,00€

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH Parkring 20/1 1010 Wien





























# **Objektbeschreibung**

### Sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in top Lage zu verkaufen

Diese charmante und bestens gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 42 m² Wohnfläche befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt nicht nur durch ihre gute Lage, sondern auch durch die sehr geringen monatlichen Kosten.

Wenn man die Wohnung betritt, gelangt man direkt in einen zentralen Vorraum, in dem sich auch die Küche befindet. Von der Küche aus gelangt man rechter Hand zum Badezimmer und geradeaus in das geräumige Wohnzimmer und von dort weiter in das Wohnzimmer, angeschlossen ist das Schlafzimmer.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock in einer Innenhoflage, dadurch ist sie besonders ruhig gelegen. Da sie an drei Seiten bebaut ist, sind allerdings die Heizkosten auch besonders niedrig. 2020 wurde die Wohnung umfassend renoviert, dabei wurde auch die gesamte Heizungsanlage und die gesamte Elektroinstallation erneuert und ist dementsprechend in einem neuen und sehr guten Zustand. In dem Zug wurde auch das Badezimmer mit einer neuen Dusche und Waschmaschine ausgestattet. Die Küche ist mit einem ?Cerankochfeld, Backrohr, einem ?Geschirrspüler, ?Kühlschrank und Tiefkühler voll ausgestattet. Die Wohnung ist komplett möbliert, diese können kostenlos übernommen werden.

#### Highlights:

- ruhige Lage im Innenhof
- direkte Nähe zur U-Bahn-Station Kardinal-Nagl-Platz
- komplett erneuerte E-Installation 2020
- komplett erneuerte Heizungsinstallation 2020 inklusive neuer Gastherme
- ?getrenntes WC
- Badezimmer Armaturen, Dusche, Waschbecken, Waschmaschine, etc. ebenfalls 2020

#### erneuert werden

- Fassade zur Straßenseite wird gerade erneuert
- ?Cerankochfeld mit Backrohr
- ?Geschirrspüler
- ?Kühlschrank und Tiefkühler
- ?relativ viel Stauraum und Schränke
- ?Waschmaschine
- ?Handtuchwärmer im Bad
- angenehme 3 m Deckenhöhe
- Wohnung komplett möbliert, diese können kostenlos übernommen werden
- geringer Heizwärmebedarf (bisher nur etwa 3.500 kWh Gas pro Jahr)
- die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße
- 4 Minuten fußläufig von der U3 Station Kardinal-Nagl-Platz
- Supermärkte und der Bedarf des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe

#### Interessiert?

Wir freuen uns über Ihre **unverbindliche Anfrage** über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **+436704088239** 

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.000m Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <500m

### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap