

**Vollsanierte 2-Zimmer-Wohnung in generalsaniertem
Altbau**



Objektnummer: 16261

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 126,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	280.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.185,19 €
Betriebskosten:	175,80 €
USt.:	20,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

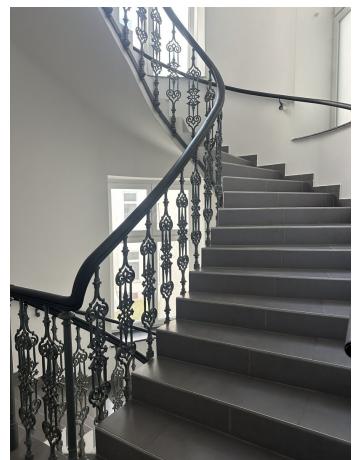
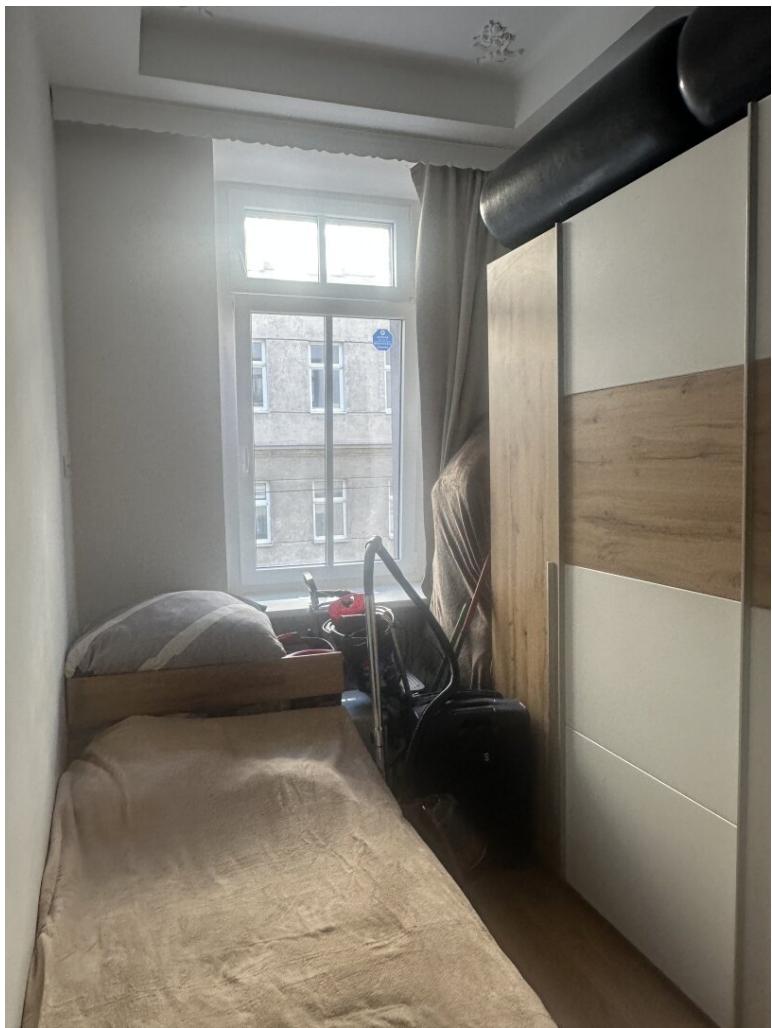


Wolfgang Schoiswohl

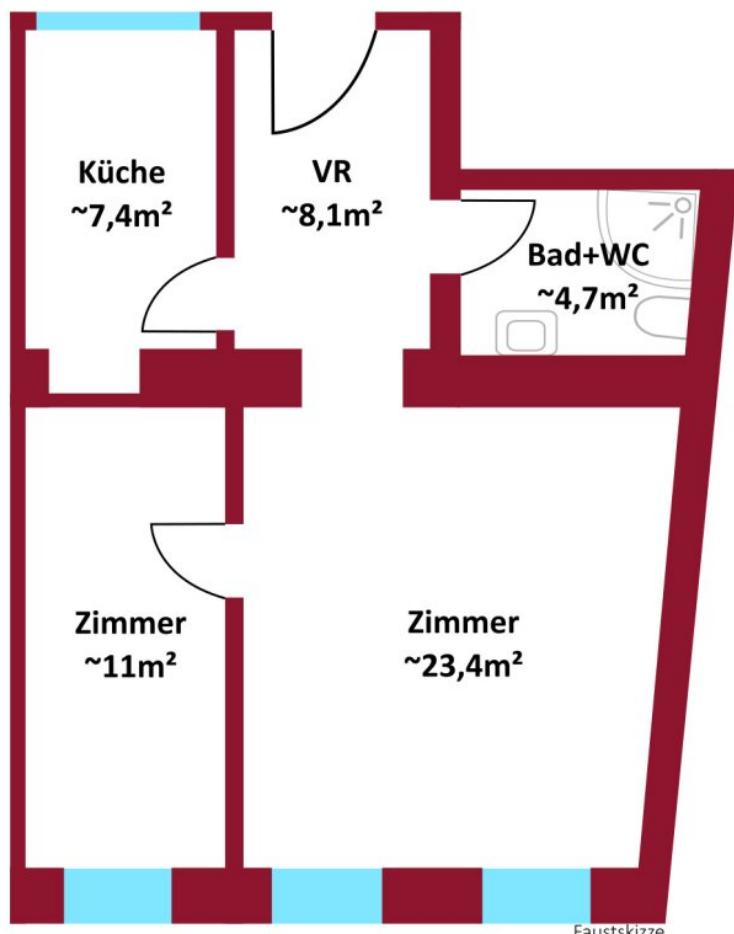
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1











Objektbeschreibung

Hohe, helle Räume mit modernem Wohnkomfort: Diese Wohnung im 12. Wiener Gemeindebezirk (Grenze 5. Wiener Gemeindebezirk) wurde 2018 komplett saniert und hochwertig ausgestattet. Im Zuge einer Generalsanierung des Hauses wurden auch sämtliche Anlagen im Allgemeineigentum (Stiegenhaus, Keller, Steigleitungen, Elektrik des Hauses, Hof) saniert, ein Lifteinbau durchgeführt und die Grundrisse an moderne Bedürfnisse angepasst. Dadurch vereint die Wohnung den Charme eines Altbau in Verbindung mit allem, was Sie sich für ein modernes und komfortables Wohnen wünschen. Die Raumhöhe sorgt für Helligkeit und ein großzügiges Raumgefühl und die original erhaltenen Stuckelemente unterstreichen den historischen Charakter.

Mit einer Fläche von 54,5 m² und zwei hellen Zimmern plus Nebenräumen ist genügend Platz für ein Paar oder eine kleine Familie. Der durchdachte Grundriss sorgt für optimale Raumaufteilung und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen einzurichten. Optional können Sie aber auch die Möbel übernehmen, mit denen die Wohnung derzeit ausgestattet ist.

Die hochwertigen Materialien, darunter moderne Fliesen und ein gebürsteter Eichenparkett, verleihen den Räumen eine einladende Atmosphäre ebenso wie der originale Stuck an der Wohnzimmerdecke. Die Heizung erfolgt mit einer neuen Gastherme (Vaillant Brennwertgerät).

Die Einbauküche mit modernen, fast unbenutzten Geräten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Dusche ausgestattet. Hier befinden sich auch der Waschmaschinenanschluss und das WC.

Der Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zu Ihrer neuen Wohnung und fährt auch bis in den Keller, wo Sie ein eigenes Kellerabteil und den Fahrradabstellraum vorfinden, sodass Sie genügend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände haben.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie anderer wichtiger Punkte in Wien. Ob Sie zur Arbeit pendeln oder die Stadt erkunden möchten – hier sind Sie stets gut angebunden. Viele Parks in der Umgebung und die Nähe zur Wiener Innenstadt machen die Lage so attraktiv.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur im Umkreis der Wohnung. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Krankenhaus, verschiedenste Schulen, Kindergärten. Auch die Hauptuniversität und die Technische Universität sind in ca. 15 Minuten mit mehreren Straßenbahnen oder der U-Bahn erreichbar.

Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur

Verfügung, sodass Sie alles bequem zu Fuß erreichen können.

Mit einem Kaufpreis von nur 280.000,00 € ist diese Wohnung nicht nur ein perfektes Zuhause, sondern auch eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit in einer der lebenswertesten Städte der Welt.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen diese schöne Wohnung persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Wolfgang Schoiswohl

Mail: wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap