

**Teilsanierte, helle und geräumige 2-Zimmerwohnung -
Nähe Kutschkermarkt**



Objektnummer: 2062-7

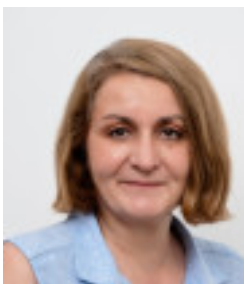
**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuhand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kreuzgasse 28
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,53 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	242.000,00 €
Betriebskosten:	128,70 €
USt.:	16,75 €
Provisionsangabe:	

8.712,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

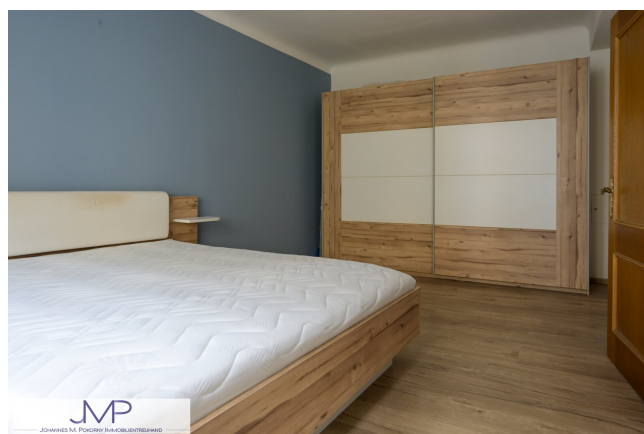


Silvia M. Hufnagl

Johannes M. Pokorny Immobilien treuhand e.U.
Argentinierstrasse 43/15

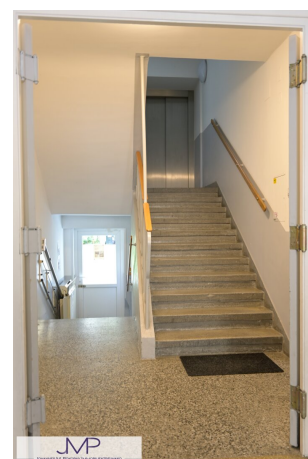


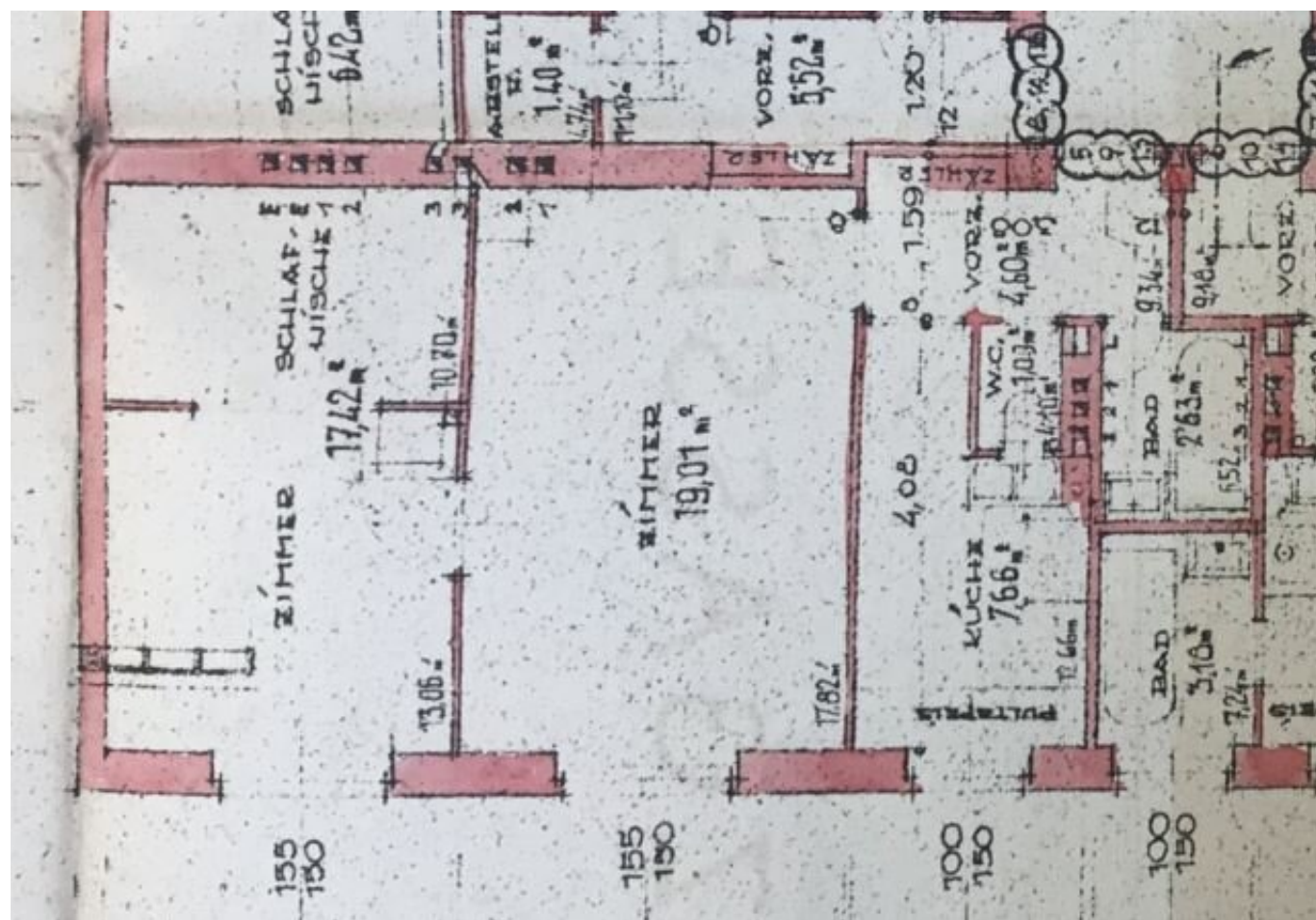












Objektbeschreibung

Lage:

Die Wohnung liegt in Kreuzgasse, in unmittelbarer Nähe der Martinstraße und nur ca. 500m entfernt von der U6 Station Michelbeuern und dem AKH. Ebenso befindet sich der beliebte Kutschker Markt mit nur ca. 600m Entfernung und in unmittelbarer Gehnähe. Darüber hinaus bietet die Umgebung sehr viele Einkaufsmöglichkeiten. Neben einer Billa-Filiale ums Eck, sowie einer Bipa Filiale, bietet die Martinstraße, die Währinger Straße und der Kutschker Markt so ziemlich alle Geschäfte für den täglichen Bedarf.

An Verkehrsanbindung gibt es die Straßenbahnstation der Line 42 mit der Station Eduardgasse, vis a vis des Hauses. Die Linie 42 führt in nur ca. 10 Minuten zum Schottentor und den Hauptunis.

Wohnung:

Die helle und sonnige Wohnung ist in südliche Richtung, zur Kreuzgasse hin orientiert. Sie ist ca. 52,35m² groß und liegt im 2. OG des Hauses. Auch ist ein Lift vorhanden!

Sie besteht aus einem Vorraum, einem großen Wohnzimmer, sowie einem sehr geräumigen Schlafzimmer, das über das Wohnzimmer erreichbar ist. Weiters gibt es eine gut erhaltene Küche, ein Duschbad und ein davon getrenntes WC.

Die Wohnung selbst ist bereits teilrenoviert! Die meisten Renovierungsarbeiten wurden zwischen 2016 und 2019 gemacht. So wurden in diesem Zeitraum straßenseitig sehr hochwertige Fenster mit Dreifachverglasung eingebaut. Außerdem wurden manuell bedienbare Außen-Jalousien installiert.

Ebenso wurde die ganze Heizung erneuert und dabei eine neue Brennwerttherme montiert. Auch wurde die Gasleitung wurde dabei ausgetauscht, sowie die ganzen Stromleitungen! Das Haus wirkt gepflegt und wurde es innerhalb der letzten 10 Jahre wärmegeklämmt und kürzlich auch die Fassade frisch gestrichen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <250m

Klinik <25m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <200m
Kindergarten <300m
Universität <800m
Höhere Schule <550m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <175m
Bank <175m
Post <175m
Polizei <225m

Verkehr

Bus <275m
U-Bahn <325m
Straßenbahn <25m
Bahnhof <375m
Autobahnanschluss <2.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap