Wohnen mit Potenzial – Helle 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Meidling



Objektnummer: 1901/45

Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	57,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	102,43 €
USt.:	12,55 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lukas Wüst

Conzeptio Immobilien GmbH
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232
1230 Wien

T +43 676 39 48 175

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









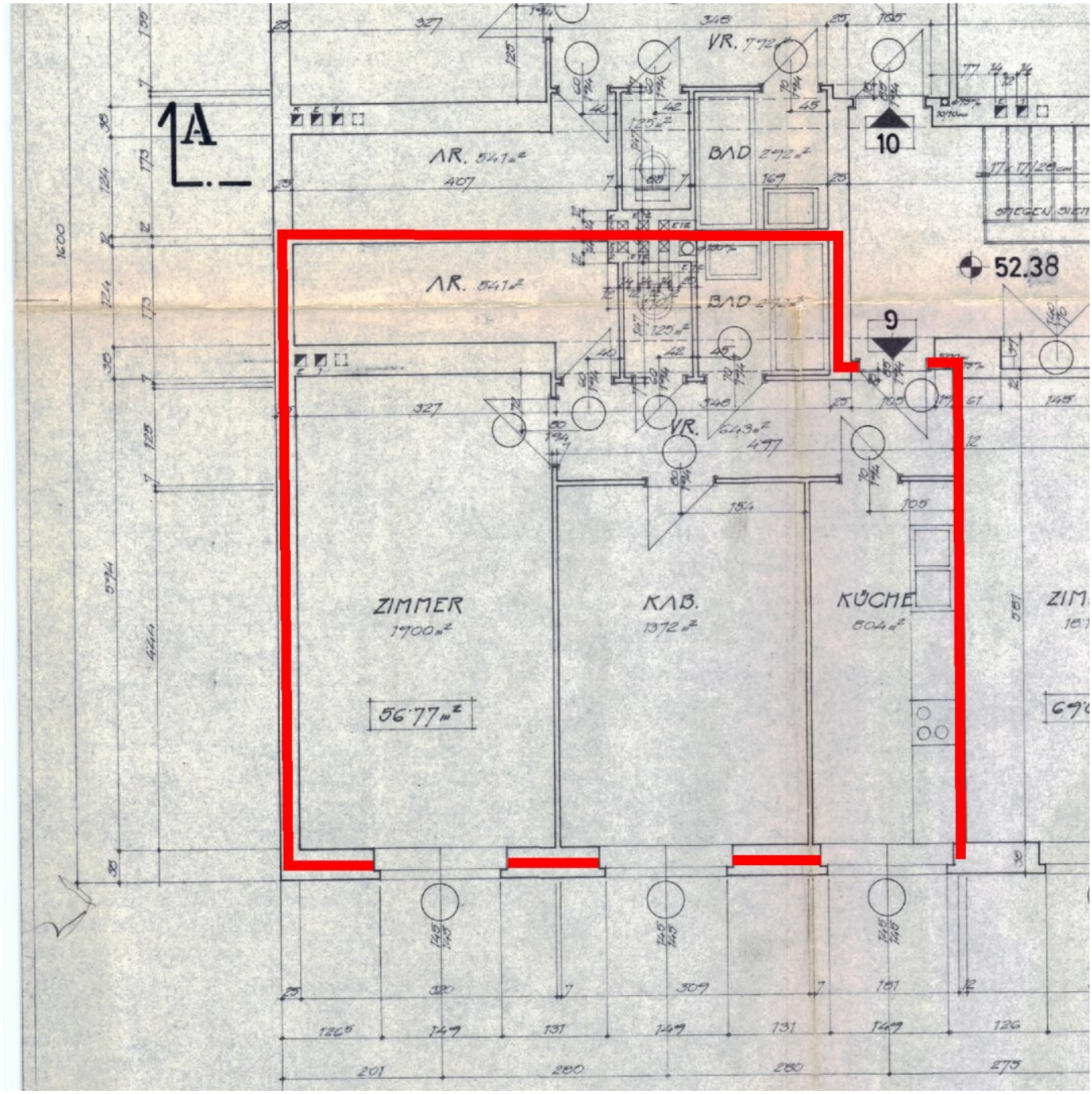











A
AR. 541 m²
407
BAD 242 m²
VR. 772 m²
10
52.38
AR. 541 m²
BAD 242 m²
9
VR. 643 m²
497
ZIMMER
1700 m²
56·77 m²
KAB.
1372 m²
KÜCHE
804 m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57 m² Wohnfläche im 2. Stock einer gepflegten Wohnhausanlage aus den frühen 1970er-Jahren. Die südwestseitige Ausrichtung, der ruhige Innenbereich sowie die solide Bausubstanz bieten eine ideale Grundlage, um hier ein modernes Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Raumaufteilung & Atmosphäre

Über das längliche Vorzimmer mit Platz für eine Garderobe sind sämtliche Räume zentral begehbar – eine Raumstruktur, die heute besonders geschätzt wird:

- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum

Die Küche ist bis Türhöhe verfliest und mit einer Einbauküche aus den 1970er-Jahren ausgestattet. Auch das Badezimmer mit Sitzbadewanne, Bidet und Waschbecken sowie das separate WC entsprechen großteils dem ursprünglichen Ausbauzustand und warten darauf, zeitgemäß erneuert zu werden.

In den Wohn- und Schlafräumen verleiht ein klassischer Parkettboden der Wohnung einen warmen Charakter. Großformatige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung – 2019 im Zuge der Fassadensanierung erneuert – sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Die Fernwärmeversorgung gewährleistet eine zuverlässige und effiziente Heiz- und Warmwasserversorgung.

Das südwestseitige Wohnzimmer bietet genügend Raum für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich; das Schlafzimmer ist angenehm ruhig gelegen und ideal proportioniert.

Zustand & Gestaltungsmöglichkeiten

Das Gebäude selbst präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand – die umfassende Fassadensanierung im Jahr 2019 unterstreicht die nachhaltige Bewirtschaftung der Anlage.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch dank ihres klaren Grundrisses und der guten Substanz hervorragende Möglichkeiten für eine moderne Neugestaltung. Bestehende Vorteile wie die hochwertigen Fenster, die effiziente Fernwärmeversorgung und die ordentliche Gebäudehülle schaffen eine solide Basis, auf der sich mit überschaubarem Aufwand ein zeitgemäßes, helles Zuhause realisieren lässt.

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet des 12. Bezirks, das überwiegend von Wohnhäusern geprägt ist. Die Umgebung ist typisch für Meidling und zeichnet sich durch ein gewachsenes, strukturiertes Straßenbild aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch nahegelegene Buslinien sichergestellt, die das Gebiet mit wichtigen Verkehrsknotenpunkten im Bezirk verbinden. Größere Umsteigepunkte wie der Bahnhof Wien Meidling oder die S-Bahn-Station Hetzendorf sind gut erreichbar und ermöglichen eine schnelle Weiterfahrt in andere Teile der Stadt sowie ins Umland.

Durch die Lage innerhalb eines etablierten Wohnviertels profitieren Bewohner von einer ruhigen Umgebung und einer alltagstauglichen Einbettung in den Bezirk, ohne dass auf gute Erreichbarkeit verzichtet werden muss.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <2.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap