

**Urban & ruhig zugleich! Helle 2-Zimmerwohnung mit
Altbauflair & 3-Meter-Raumhöhe! Sehr gute Infrastruktur!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 5630/446

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,18
Kaufpreis:	95.000,00 €
Betriebskosten:	89,59 €
USt.:	8,96 €
Provisionsangabe:	

3.420,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

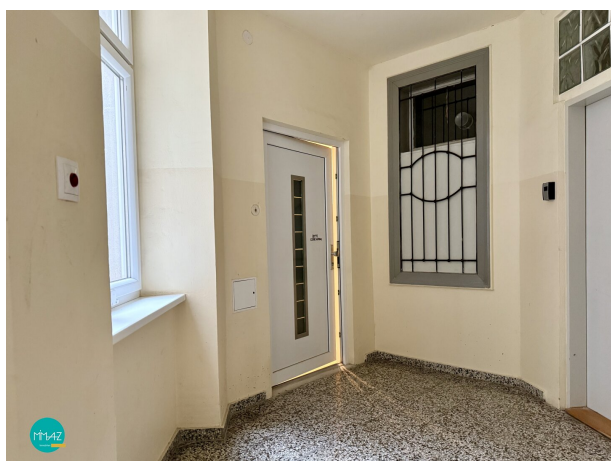


Mag. Michaela Mazakarini

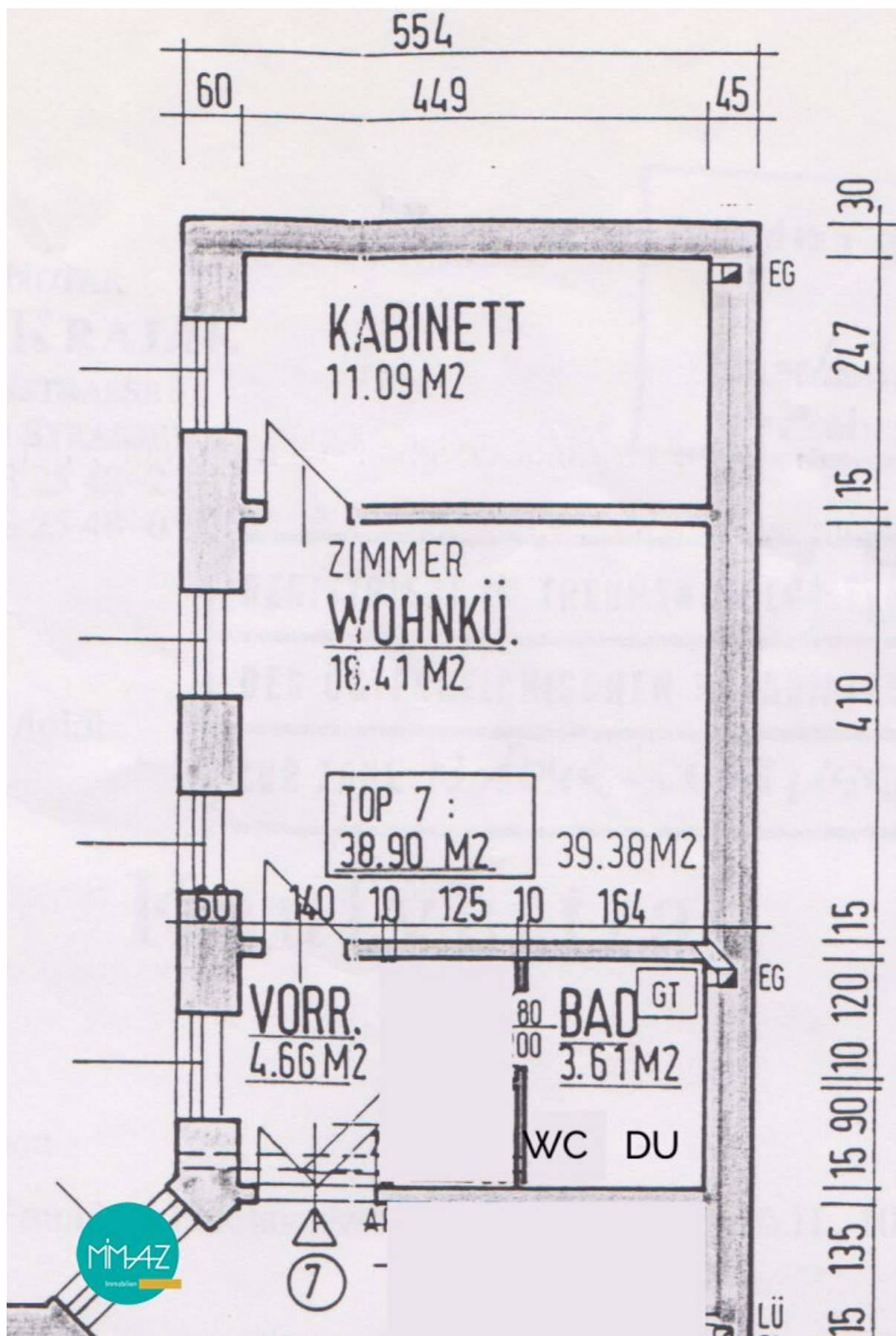
MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien











Objektbeschreibung

ALTBAU. RUHE. MÖGLICHKEITEN.

Gut aufgeteilte 2-Zimmer Wohnung mit Platz für persönliche Wohnideen!

Diese **2-Zimmer Altbauwohnung** in **ruhiger Innenhoflage** überzeugt durch ihre **klassische Raumhöhe** von rund 3 Metern und eine **durchdachte Raumaufteilung** – ideal als **Haupt- oder Zweitwohnsitz** für all jene, die **urbanes Wohnen** mit **Rückzugsqualität** schätzen.

Vom **Vorraum** aus gelangt man in das **Badezimmer** sowie in das **Wohnzimmer** mit **integrierter Küche**, das zugleich den **zentralen Mittelpunkt** der Wohnung bildet. Von hier aus ist auch das **Schlafzimmer** erreichbar – ein **gemütlicher Rückzugsort** mit **cleverem Raumkonzept**: ein Hochbett mit **begehbarem Garderobe** darunter und zusätzlichen Stauraumlösungen entlang des Treppenaufgangs nutzt den Raum optimal aus.

Das **Badezimmer** ist mit Dusche, Handwaschbecken und WC ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Vorzimmer, das zusätzliche Stellfläche und Stauraummöglichkeiten bietet.

Beheizt wird mittels **moderner Infrarotpaneele**, im Badezimmer sorgt eine **elektrische Fußbodenheizung** für angenehme Wärme. Die **Fenster** sind **2-fach verglast** und sorgen für eine gute Wärmedämmung.

Beim ausgeschriebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der je nach Anfrage nach oben oder unten variieren kann (vorbehaltlich der Annahme durch den Verkäufer!)

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse

- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Jahresabrechnung 2024
- Monatliche Vorschreibung
- Originalpläne
- Energieausweis
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche ca. 39 m²

- 2 Zimmer
- Bad mit DU/WC
- Ruhige Innenhoflage
- Infrarot-/Elektroheizung
- Ab sofort beziehbar
- Richtpreis €95.000,-

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap