

2-Zimmer-Wohnung beim Technischen Museum - gepflegtes Wohnhaus



Objektnummer: 95314

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1953
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	115,83 €
Sonstige Kosten:	80,94 €
Infos zu Preis:	

zzgl. € 15.000,-- Ablöse für Einbauschränke

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

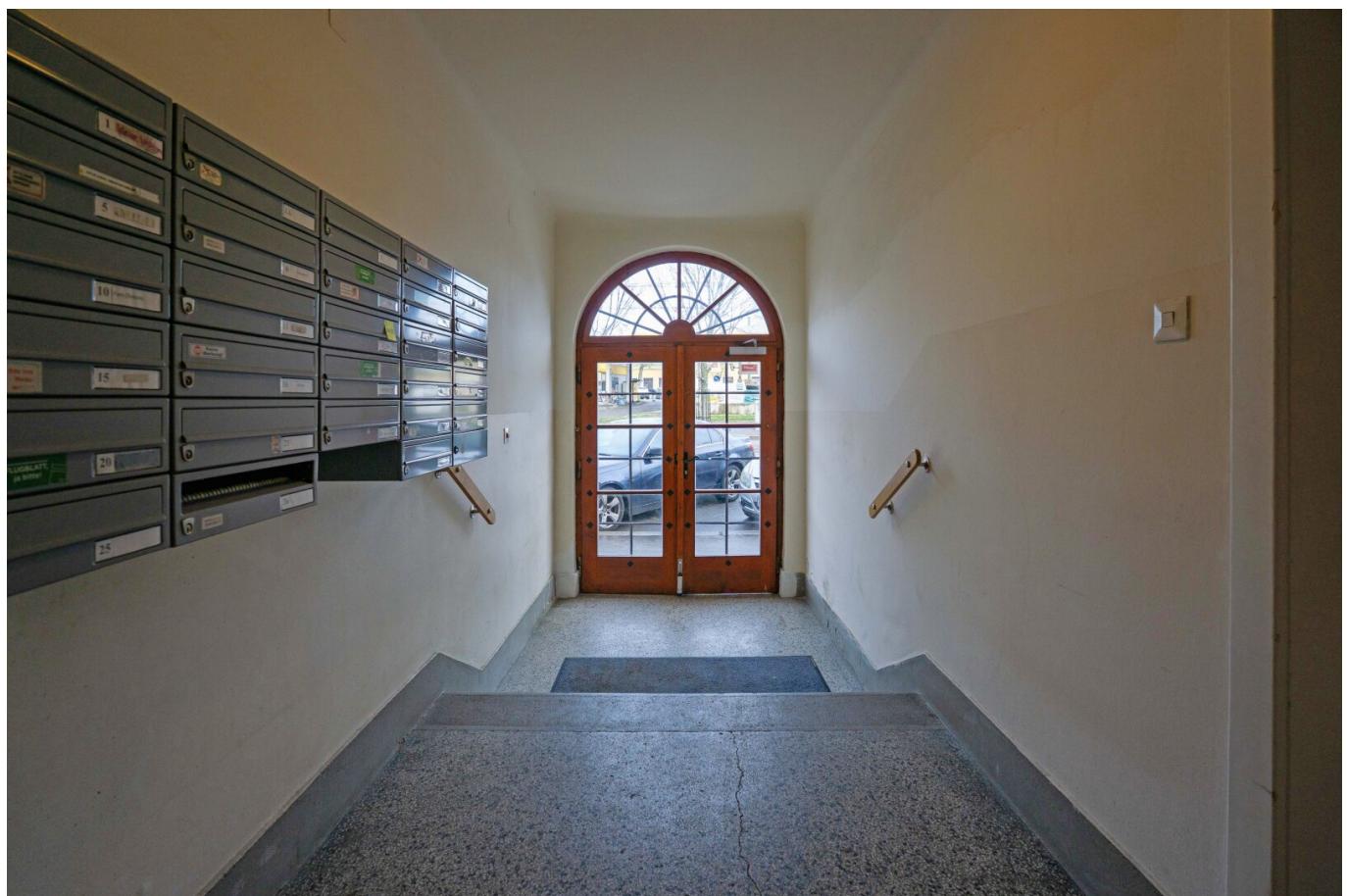


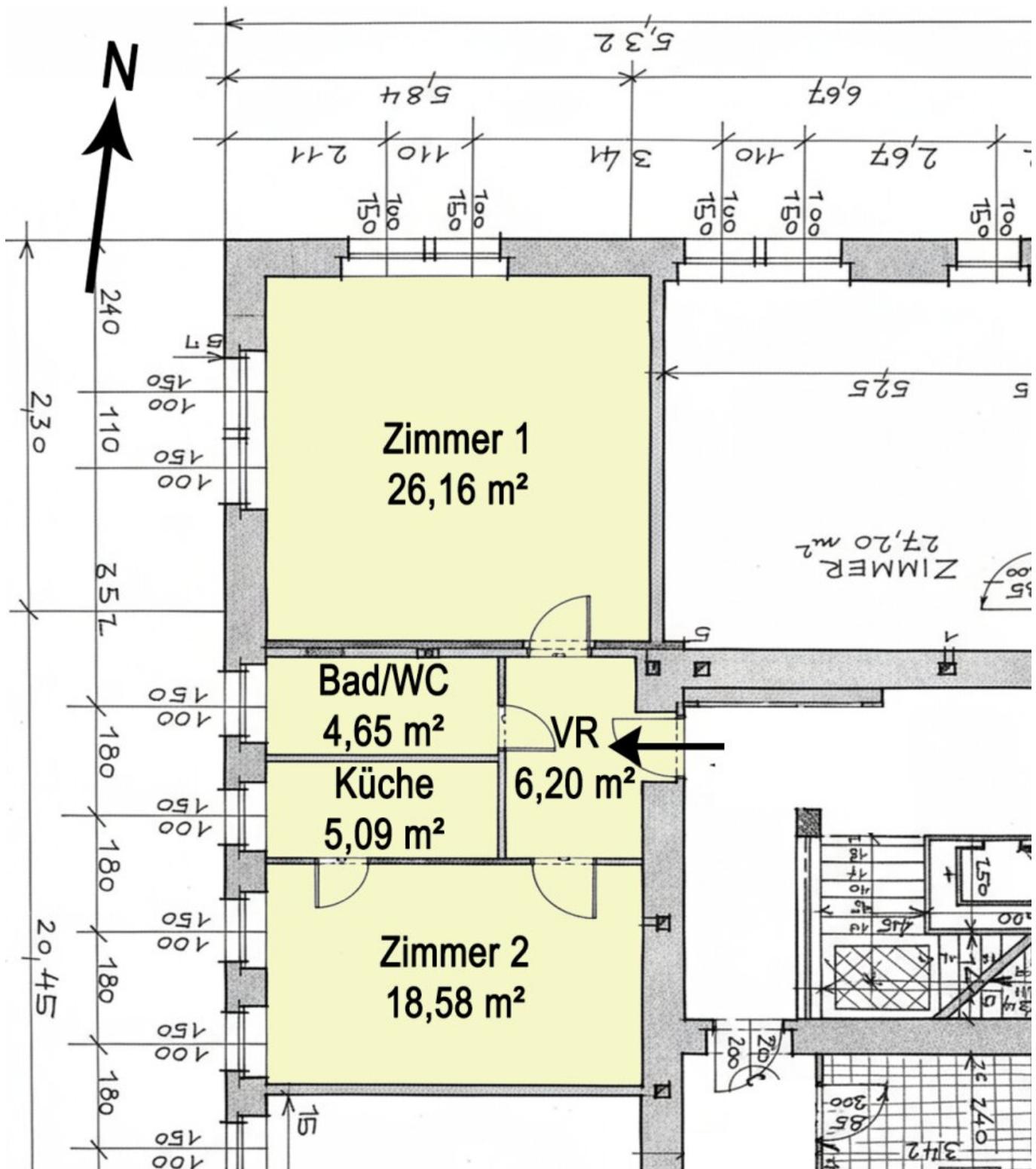
Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH









Objektbeschreibung

Diese ca. 61 m² große, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Wohnhauses aus 1953 (Wohnhaus-Wiederaufbaufonds, Lift vorhanden, jedoch nicht barrierefrei). Das Objekt bietet eine solide Basis für individuelle Modernisierung - ideal für Eigennutzer, die ein leistbares Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen, oder Anleger.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Zentraler Vorraum mit Zugang zu allen Räumen (Küche über Zimmer 2 erreichbar)
- Funktionale Küche inkl. Waschmaschine, Gasherd, Geschirrspüler und Kühlschrank, neue Armaturen
- Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und WC, neue Armaturen
- Großes, ca. 26 m² Zimmer (NW-Ausrichtung) mit zusätzlicher Außenrollo am westseitigen Fenster
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (1992)
- Parkettböden in den Haupträumen
- Heizung & Warmwasser über Gaskombitherme (Löblich)
- Kellerabteil vorhanden
- Waschküche und Trockenraum im Dachgeschoß

Die Wohnung ist sofort beziehbar, jedoch teilweise renovierungsbedürftig (frische Farbe, neue Oberflächen, Modernisierung nach Geschmack).

Lage

Beliebte Wohnlage im süd-westlichen 15. Bezirk; Nähe:

- **Technisches Museum**
- **Auer-Welsbach-Park**
- **Schloss Schönbrunn** (10–15 Min. zu Fuß)

Städtische Lage mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Straßenbahnlinien **52** (Westbahnhof, innere Mariahilferstraße, umsteigen in U3 Richtung innere Stadt) und **60** (U4 Hietzing) direkt vor dem Haus
- Buslinie **57A** (Richtung U6, Museumsquartier & Burgring) in unmittelbarer Nähe

Infrastruktur

In Gehweite finden sich:

- Nahversorger & Lebensmittelgeschäfte
- Lokale, Cafés & der **Schwendermarkt**
- Fitnessstudios
- Einkaufsmöglichkeiten auf der äußeren Mariahilfer Straße

Fazit

Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage - mit viel Potenzial für individuelle Modernisierung. Perfekt für alle, die ein leistbares Objekt mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap