

**Idealer Grundriss und Hofruhelage - Schöne 2
Zimmerwohnung nahe Familienplatz!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 6653/847

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1891
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,32 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 209,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,76
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	121,89 €
USt.:	12,19 €
Provisionsangabe:	

7.740,00 € inkl. 20% USt.

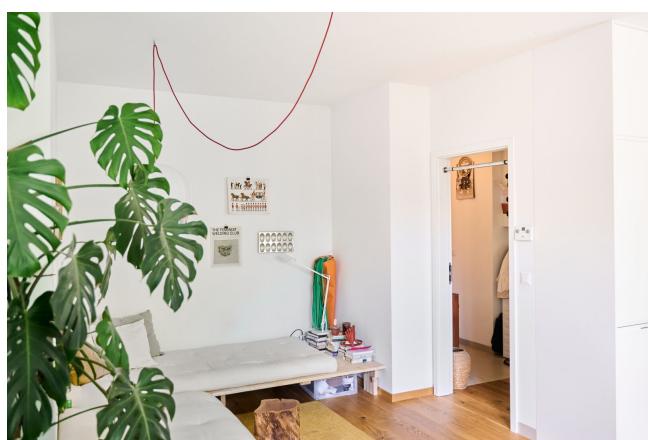
Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

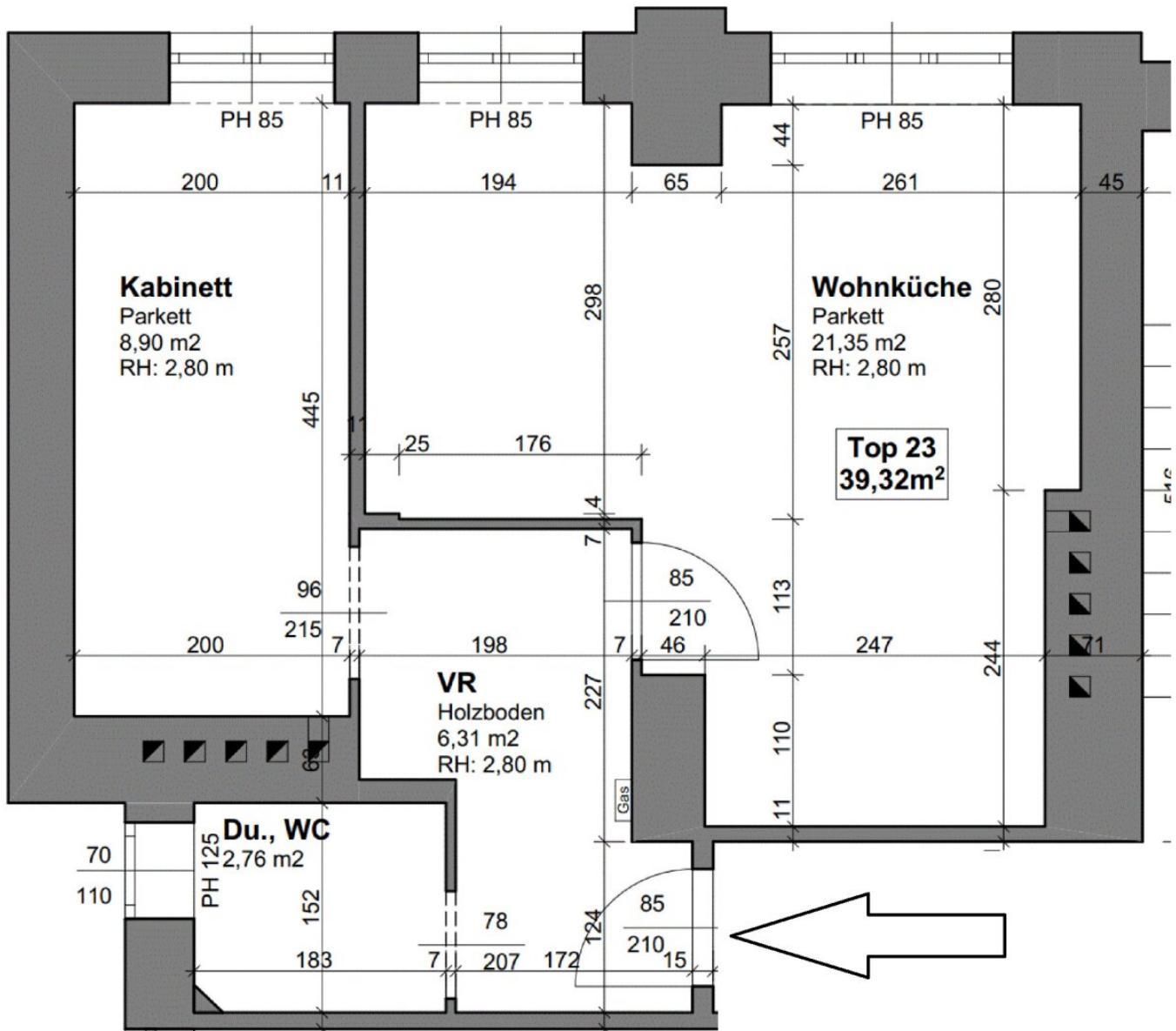
CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **sehr schöne und äußerst gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von **rund 39,32 m²** in einer ruhigen und begehrten Lage des 16. Bezirks. Die Wohnung befindet sich im **vierten Stock, ohne Lift**, eines gepflegten Altbau aus dem Jahr 1891 und ist **komplett in den ruhigen Innenhof ausgerichtet**.

Die Wohnung wurde im **Jahr 2021 vollständig kernsaniert** und präsentiert sich in einem **modernen, neuwertigen Zustand**. Der Mittelpunkt der Wohnung ist der **helle Wohnraum mit offener, hochwertig ausgestatteter Küche**, die über einen **Geschirrspüler, einen großen Kühlschrank mit Gefrierfach, ein Backrohr, einen Herd** sowie ausreichend **Stauraum und Arbeitsfläche** verfügt. Hier finden sowohl ein gemütlicher Wohn- als auch ein Essbereich ihren Platz.

In den **Wohnräumen wurde ein edler und hochwertiger Echtholzparkett** verlegt, der dem Ambiente Wärme und Eleganz verleiht. Das **geschmackvoll verflieste Badezimmer** ist mit **einer Dusche, einem Waschtisch und einer Toilette** ausgestattet und verfügt zudem über ein **kleines Fenster** zum Lüften in den Lichthof. Das **Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein **Bett und einen Kleiderschrank**, während der **Vorraum mit einem Waschmaschinenanschluss** das durchdachte Raumkonzept abrundet.

Die Wohnung überzeugt durch **ihre ruhige Lage, die hochwertige Sanierung und den idealen Grundriss** – ein perfektes Zuhause für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen in gepflegtem Ambiente schätzen.

Die Wohnung ist derzeit bis zum **31.07.2027** zu einem **HMZ von € 295 p.m.** befristet vermietet. Falls die Wohnung für den Eigenbedarf erworben werden soll, wurde zwischen der Verkäuferin und Mieterin einvernehmlich schriftlich vereinbart (nach §33 Abs. 2 MRG), dass die Mieterin nach Unterzeichnung des Kaufvertrags noch maximal 4 Monate in der Wohnung verbleibt.

Die Möbel gehören der jetzigen Mieterin und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Aufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit ausgestatteter Küchenzeile
- Kabinett

- Badezimmer mit Dusche und Toilette

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap