

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit neuer Küche, neuem Bad & WC, Lift und Keller im beliebten 9. Bezirk



Objektnummer: 1633/356

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,06 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 87,75 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	107,12 €
USt.:	16,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



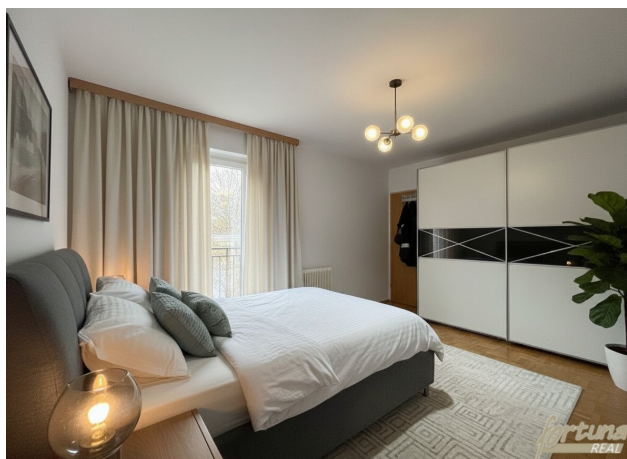
Cornelia Baumgartner

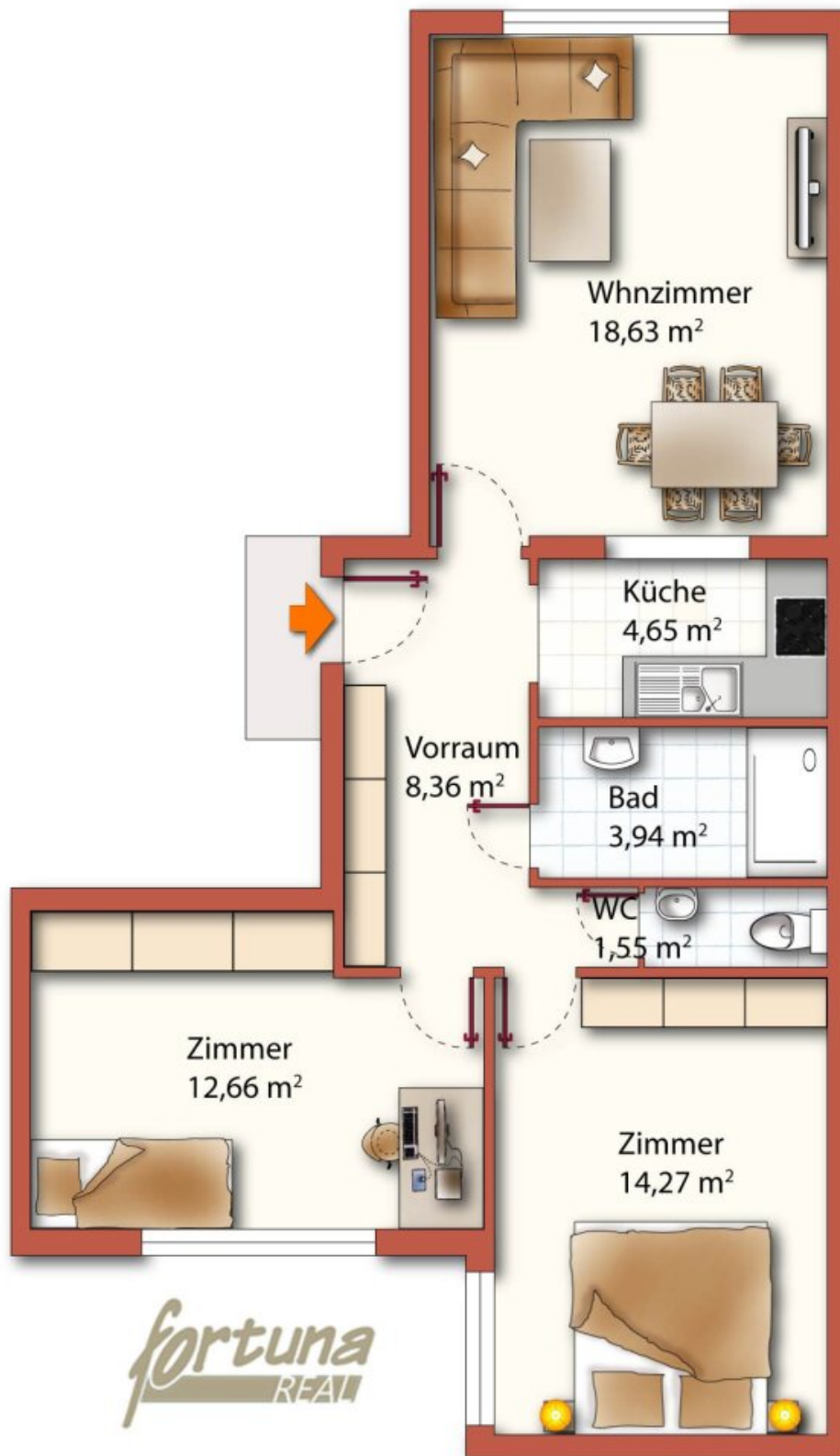
Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10
3500 Krems an der Donau











fortuna
REAL

fortuna
REAL

Objektbeschreibung

Diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von über 64 m² befindet sich im 2. Liftstock eines Wohnhauses aus dem Jahr 1977 im beliebten Wiener Gemeindebezirk Alsergrund. Diese Immobilie überzeugt durch ihre angenehme Helligkeit, eine gut strukturierte Raumaufteilung sowie ihre attraktive innerstädtische Lage.

Im Zuge von Erneuerungsarbeiten wurden die Küche, das Badezimmer sowie das separate WC neu gestaltet, wodurch sich die Wohnung heute in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Raumaufteilung:

Die Wohnung verfügt über eine praktische und gut nutzbare Raumaufteilung:

Der großzügige **Vorraum** bietet ausreichend Platz für Garderobe sowie zusätzlichen Stauraum. Von hier aus sind sämtliche Räume der Wohnung zentral erreichbar.

Das **Wohnzimmer** bildet den zentralen Wohnbereich der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich.

Die **neue Küche** verfügt über eine Einbauküche mit guten Arbeits- und Staumöglichkeiten. Über eine Durchreiche mit Glasschiebefenster ist sie mit dem Wohnzimmer verbunden, wodurch eine angenehme Verbindung zwischen Kochen und Wohnen entsteht. In der Küche befindet sich außerdem der Anschluss für eine Waschmaschine.

Neben dem Wohnzimmer stehen ein **Schlafzimmer** sowie ein **weiteres Zimmer** zur Verfügung, das sich ideal als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Das Schlafzimmer verfügt über ein großes, bis zum Boden reichendes Fenster mit Südausrichtung, das für eine besonders helle und freundliche Atmosphäre sorgt.

Das **Badezimmer** ist **neu** und mit einer Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet. Zusätzlich befindet sich im Badezimmer ein Handtuchheizkörper, der für angenehmen Komfort sorgt.

Das **separate WC** ist ebenfalls **neu** und verfügt zusätzlich über ein Handwaschbecken.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt unter anderem über folgende Ausstattungsmerkmale:

- Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- neue Küche mit Einbauküche
- Durchreiche mit Glasschiebefenster zum Wohnzimmer
- neues Badezimmer mit Dusche und Handtuchheizkörper
- neues separates WC mit Handwaschbecken
- 3-fach isolierverglaste Fenster
- Lift im Haus
- Kellerabteil

Ein besonderes Detail stellt die Durchreiche mit Glasschiebefenster zwischen Küche und Wohnzimmer dar. Dieses Element schafft eine angenehme Verbindung zwischen den beiden Räumen und sorgt gleichzeitig dafür, dass zusätzliches Tageslicht in die Küche gelangt.

Beheizt wird über eine Gasetagenheizung. Die Wohnung verfügt über Fenster mit 3-fach Isolierverglasung.

Ein Lift im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Kellerabteil, das praktischen Stauraum bietet.

Durch die Kombination aus neuer Küche, neuen Sanitärräumen, guter Raumaufteilung und attraktiver Lage eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch als interessante Anlageimmobilie.

Allgemeiner Hinweis:

Die Fotos wurden teilweise virtuell bearbeitet (virtual staging) und ersetzen keine Besichtigung vor Ort. Abweichungen zum tatsächlichen Zustand der Immobilie sind möglich. Ihr Immobilienberater zeigt Ihnen die Gegebenheiten gerne persönlich. Ein Provisionsanspruch

entsteht erst mit Unterzeichnung eines Kaufanbots. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

Jetzt besichtigen & Potenzial entdecken!

Kein Exposé ersetzt das persönliche Erleben – überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Möglichkeiten dieser besonderen Liegenschaft. Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sie brauchen eine Finanzierung? Wir stellen gerne den Kontakt zu Finanzierungsspezialist:innen her.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap