

Top renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche in Hofruhelage



Objektnummer: 6460/339

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,68 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 131,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	225.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.036,63 €
Betriebskosten:	117,93 €
USt.:	11,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

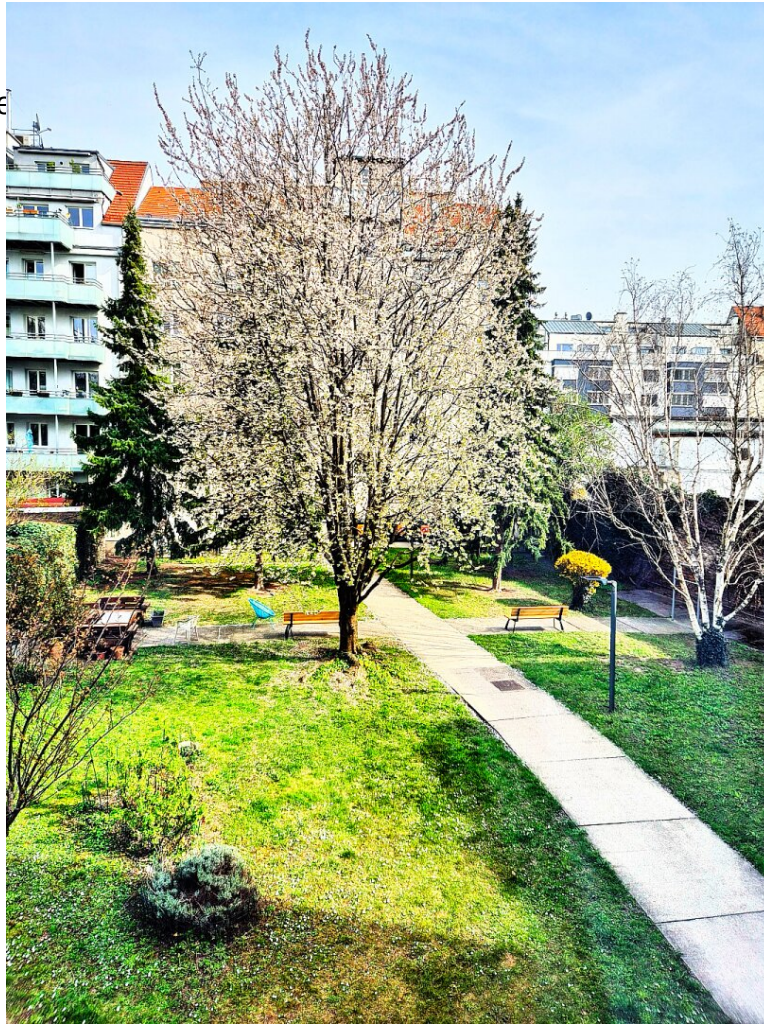
Ihr Ansprechpartner



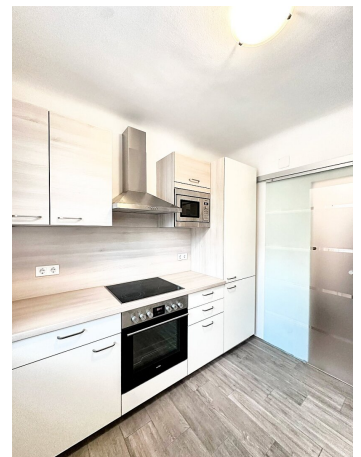
Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

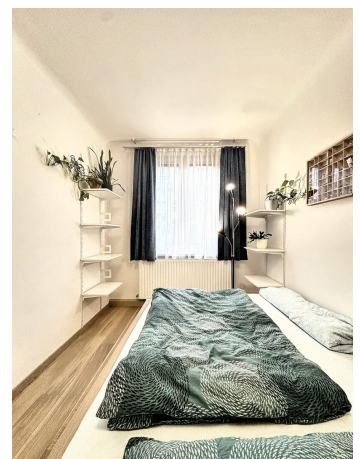
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur



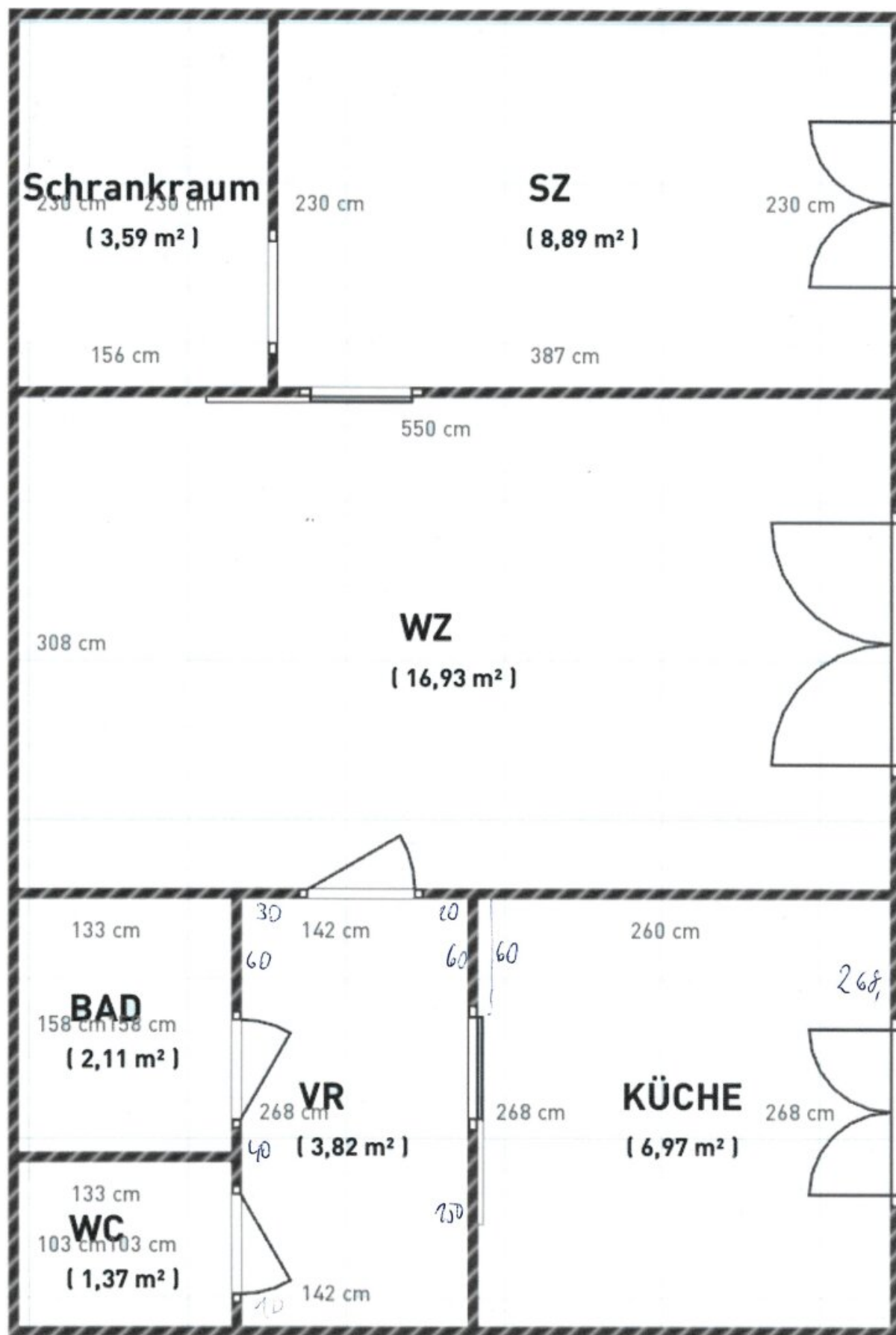












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hochwertig modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 43,68 m², gelegen im 1. Liftstock eines im Jahr 1963 errichteten Wohnhauses.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, der die kompakte Fläche optimal nutzt, sowie durch ihren ausgezeichneten Gesamtzustand. Die hofseitige Ausrichtung mit Blick in einen weitläufigen, begrünten Innenhof sorgt für absolute Ruhe und verleiht der Wohnung ein besonders gemütliches, kuscheliges Wohnambiente – ideal zum Ankommen und Wohlfühlen.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnzimmer (ca. 17 m²)
- Schlafzimmer (ca. 8,9 m²)
- Separater Schrankraum (ca. 3,6 m²)
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

Zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung.

Ausstattung & Zustand

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren umfassend und hochwertig renoviert:

2015:

- Neue Fenster (3-fach verglast)
- Innenjalousien

2016:

- Sicherheitseingangstüre
- Neue Bodenbeläge (Parkett & Fliesen)
- Schiebetüren in Küche und Schlafzimmer
- Einbau eines praktischen Schrankraums
- Komplette neue Küche
- Modernisierung des Badezimmers (inkl. Dusche und Möbel)

Möblierung

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben und umfasst:

- Voll ausgestattete Küche mit Geräten und Waschmaschine
- Wohnwand im Wohnzimmer

- Eckschreibtisch im Wohnzimmer
- Deckenleuchten in allen Räumen
- Regalsystem im Schrankraum
- Oberschrank im WC

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in Floridsdorf (1210 Wien) entlang der Brünner Straße und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- Gute öffentliche Verkehrsanbindung (Straßenbahn, Busverbindungen, U-Bahn & Schnellbahn)
- Schulen, Nahversorger, Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung
- Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe
- Grünflächen und Erholungsräume sind gut erreichbar

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhiger Innenhoflage macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Highlights auf einen Blick

- Absolute Ruhelage (Hofhaus)
- Ostseitige Ausrichtung mit Grünblick
- Durchdachte Raumaufteilung
- hochwertig modernisiert & ausgezeichneter Zustand
- Separate Küche, Bad und WC
- Teilmöbliert
- Lift vorhanden
- Kellerabteil inklusive

FAZIT

Diese Wohlfühlwohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine ruhige und gut angebundene Stadtwohnung mit durchdachter Raumaufteilung und modernem Zustand suchen.

KONDITIONEN:

Kaufpreis EUR 225.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

Beziehbar: nach Vereinbarung

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap