

Dachgeschoß, 3 Zimmer, ca. 92 m² & 6,5 m² Eckterrasse.



Objektnummer: 960/74837

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	92,00 m ²
Nutzfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	269,41 €
USt.:	26,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

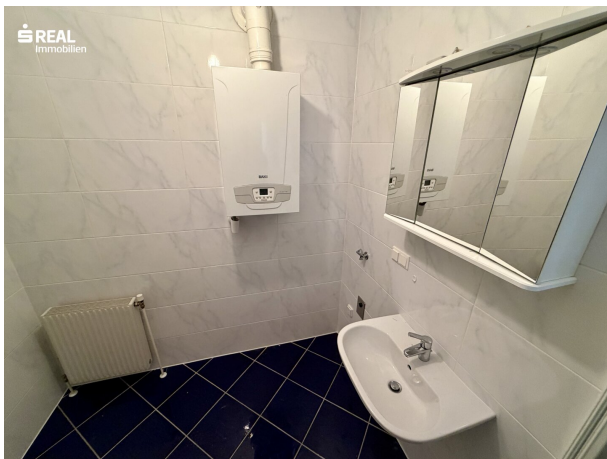


Said Fahmy

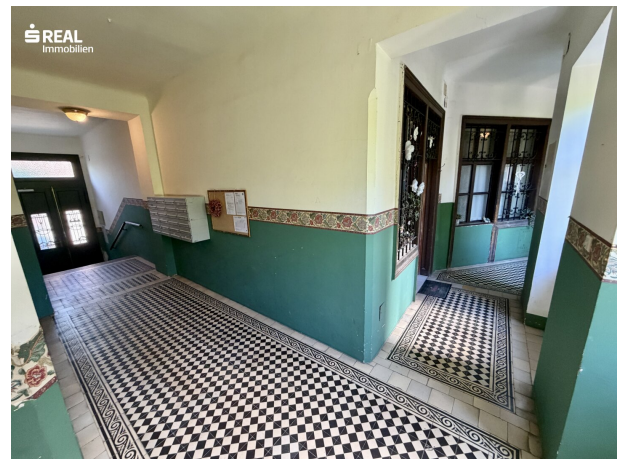
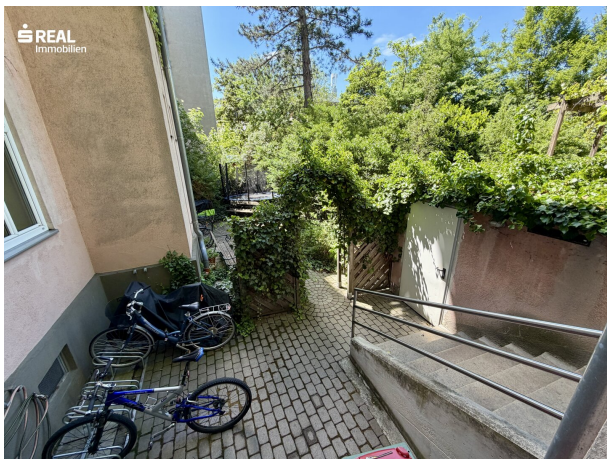
s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien



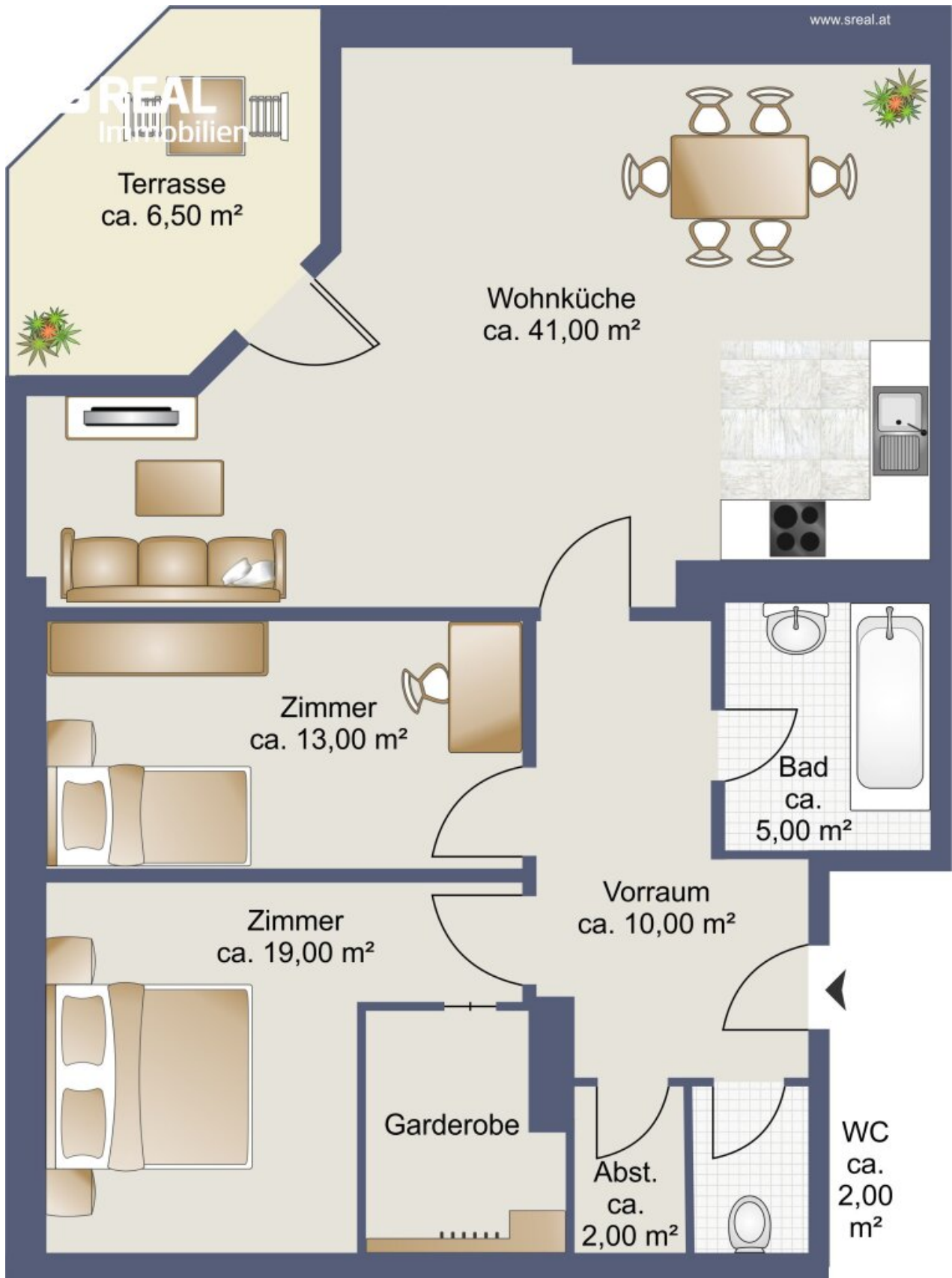




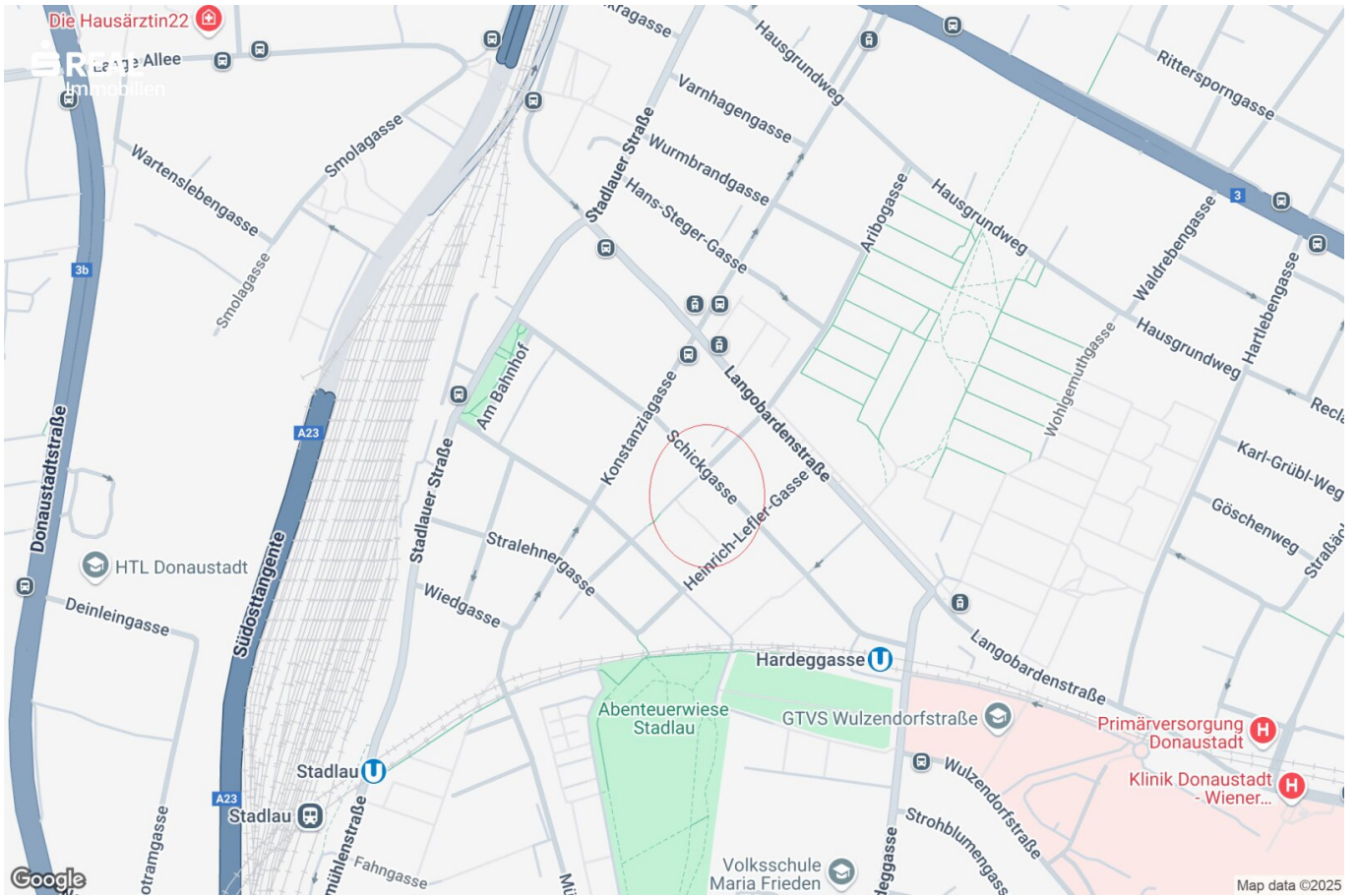








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Die Wohnlage, bietet eine gute Infrastruktur und hohen Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Anbindung (U2-Station Hardeggasse und S-Bahn-Station Stadlau) sowie die Nähe zum Mühlwasser ergeben ein gutes Wohngebiet.

Das Haus mit Lift wurde um 1900 errichtet. Das Dachgeschoss wurde ca. 1996 nachträglich ausgebaut. Der begrünte Innenhof des Hauses verfügt über einen Leseplatz, Müllraum und Abstellplatz für Fahrräder.

Die 3 Zimmerwohnung bietet einen guten Grundriss. Adaptierungen wie Malerarbeiten, Tausch des Bodenbelags (Fertigparkett) und eine neue Einbauküche müssten vor Bezug investiert werden.

(Kostenvoranschlag ca. € 30.000,-) Heizung und Warmwasser werden über eine moderne Gastherme versorgt. Die großen Dachflächenfenster sind mit Außen- und Innenjalousien ausgestattet.

Sofern Sie vermieten möchten: Es werden ein positiver E-Befund aus 2025 und der Energieausweis zur Wohnung (gültig bis 2031) mit übergeben. Damit wäre kurzfristig nach Kaufvertrag & Adaptierung eine Vermietung möglich. Hinweise zur Mietzinshöhe, entnehmen Sie bitte den Webseiten. (Dachgeschoß, Ausbau BJ. 1996)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m



Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.