NEUER PREIS! 2-ZIMMER-WOHNUNG I IDEAL FÜR SINGLES / PAARE ODER ANLEGER



Schlafzimmer

Objektnummer: 2004

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH

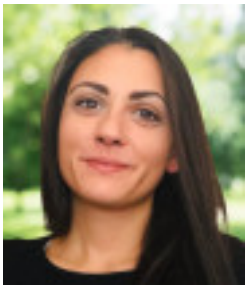
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m²
Gesamtfläche:	58,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 133,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,96
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	138,34 €
USt.:	13,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eveline Momirov

Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172








SW
SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at






SW
SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at






SW
SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



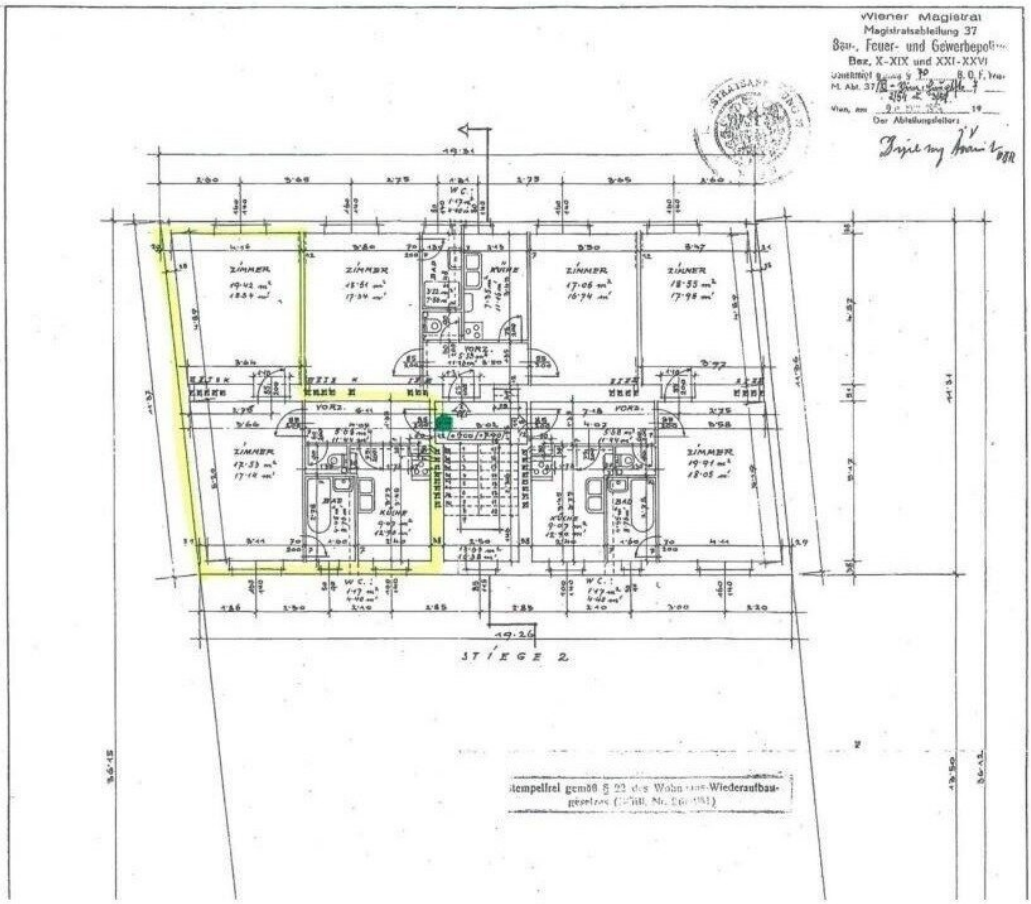








2./3. ST.



SW SCHÖNES WOHNEN IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at

Objektbeschreibung

WOHNEN MIT RUHE - UND TROTZDEM MITTEN IM LEBEN

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung vereint genau das, was viele suchen, aber selten finden:

eine angenehme Ruhelage kombiniert mit ausgezeichneter Infrastruktur und schneller Anbindung.

Nur wenige Minuten entfernt erreichen Sie die Simmeringer Hauptstraße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Gleichzeitig genießen Sie hier ein entspanntes Wohnumfeld – perfekt, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen.

Auch der nahegelegene Hyblerpark lädt zu Spaziergängen und kurzen Auszeiten im Grünen ein.

DIE WOHNUNG IM ÜBERBLICK:

Die ca. **58 m²** große **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) und überzeugt durch einen sehr gepflegten und laufend modernisierten Zustand.

Die Raumaufteilung ist praktisch und gleichzeitig wohnlich:

- Vorzimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Kellerabteil

AUSSTATTUNG & ZUSTAND:

Die Wohnung wurde ca. 2016 komplett saniert und seither laufend instand gehalten. Sie ist sofort bezugsbereit:

- modernes Badezimmer und WC
- erneuerte Elektrik
- neuwertige Heizkörper
- Laminat- und Fliesenböden
- Sicherheitseingangstür (6-fach)
- neuwertige Innentüren inkl. Türstöcke
- Außenjalousien
- Fenster (erneuert 2014)
- Die vorhandene Küche ist funktional ausgestattet und bietet alles, was man im Alltag braucht.
- Geheizt wird mittels Gasetagenheizung.

ECKDATEN:

- Wohnfläche: ca. 58 m²
- Zimmer: 2
- Stock: 2. Etage (ohne Lift)
- Baujahr: 1955
- Zustand: saniert / sehr gepflegt
- Beziehbar: ab sofort

KOSTEN:

- Kaufpreis: VB € 199.000,-
- Betriebskosten inkl. Rücklage: € 257,51 monatlich
- Provision: 3 % zzgl. 20% USt.

FAZIT:

Eine Wohnung, die sich perfekt für alle eignet, die entweder:

- eine ruhige, aber gut angebundene Lage suchen
- sofort einziehen möchten

- eine solide, gepflegte Immobilie ohne großen Aufwand wollen

oder

- eine **Anlageimmobilie** suchen, die sofort vermietbar wäre.

BESICHTIGUNG:

Gerne zeige ich Ihnen diese Wohnung persönlich.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben des Abgebers. Wir übernehmen hiefür keine wie immer geartete Haftung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter 0676/ 350-12-20. Per Mail erreichen Sie mich unter eveline.momirov@schoeneswohnen.at

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!!!

Schönes Wohnen Immobilien

www.schoeneswohnen.at

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 <1.000m
Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap