

2-ZIMMER-WOHNUNG | IDEAL FÜR SINGLES / PAARE ODER ANLEGER



Schlafzimmer

Objektnummer: 2004

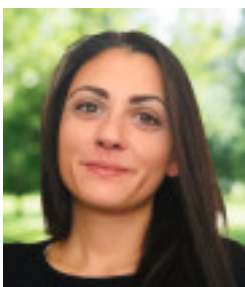
Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1954
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	58,00 m ²
Gesamtfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 133,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,96
Kaufpreis:	239.000,00 €
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
1170 Wien









SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



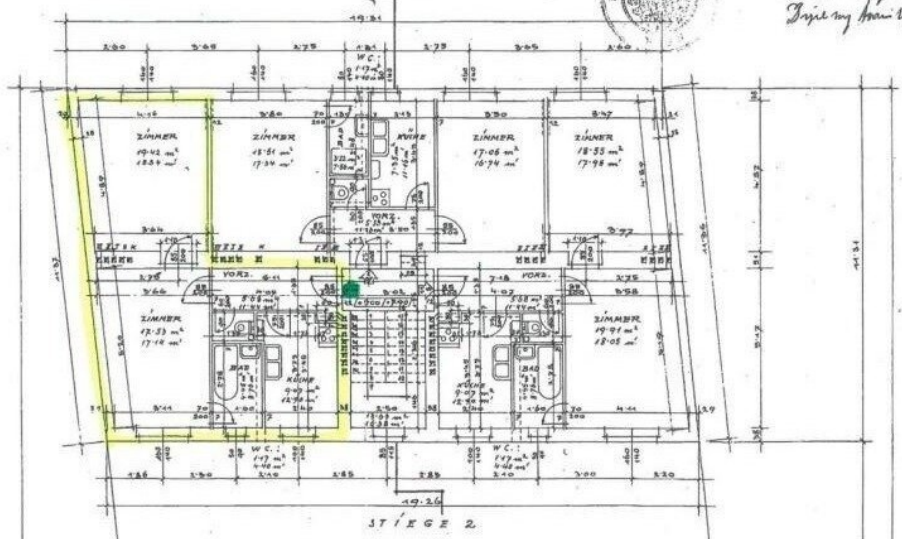
SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



2./3. ST.

Wiener Magistrat
Magistratsabteilung 37
Bez. Feuer- und Gewerbepolitik
Bez. X-XIX und XXI-XXIV
Ingenieur R. F. F. von
M. Abt. 37/3 - Bauverwaltung
1914
Der Abteilungsleiter

J. F. F. von



Stempel gemäss § 22 des Wohnbau-Wiederaufbaugesetzes (Z. Nr. 100/1911)

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.
- **ANMERKUNG: Die bestehende Therme wird durch eine neue Therme ersetzt und ist bereits im Kaufpreis inkludiert.**

ECKDATEN:

- Wohnfläche: ca. 58 m²
- Zimmer: 2
- Stock: 2. Etage (ohne Lift)
- Baujahr: 1954
- Zustand: saniert / sehr gepflegt
- Beziehbar: ab sofort

KOSTEN:

- Kaufpreis: € 239.000
- 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 ist (angemessener Mietzins!)

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 hierfür keine wie immer geartete Haftung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter [0676/ 350-12-20](tel:06763501220). 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