Dachgeschosswohnung mit 3-Zimmer-Potenzial in gepflegtem Altbau



Objektnummer: 7398/202600302

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,88 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 158,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Kaufpreis:	267.000,00 €
Betriebskosten:	136,92 €
Heizkosten:	33,24 €
USt.:	20,11 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien
















D


APOTHEKE
APOTHEKE
ST. ANNA

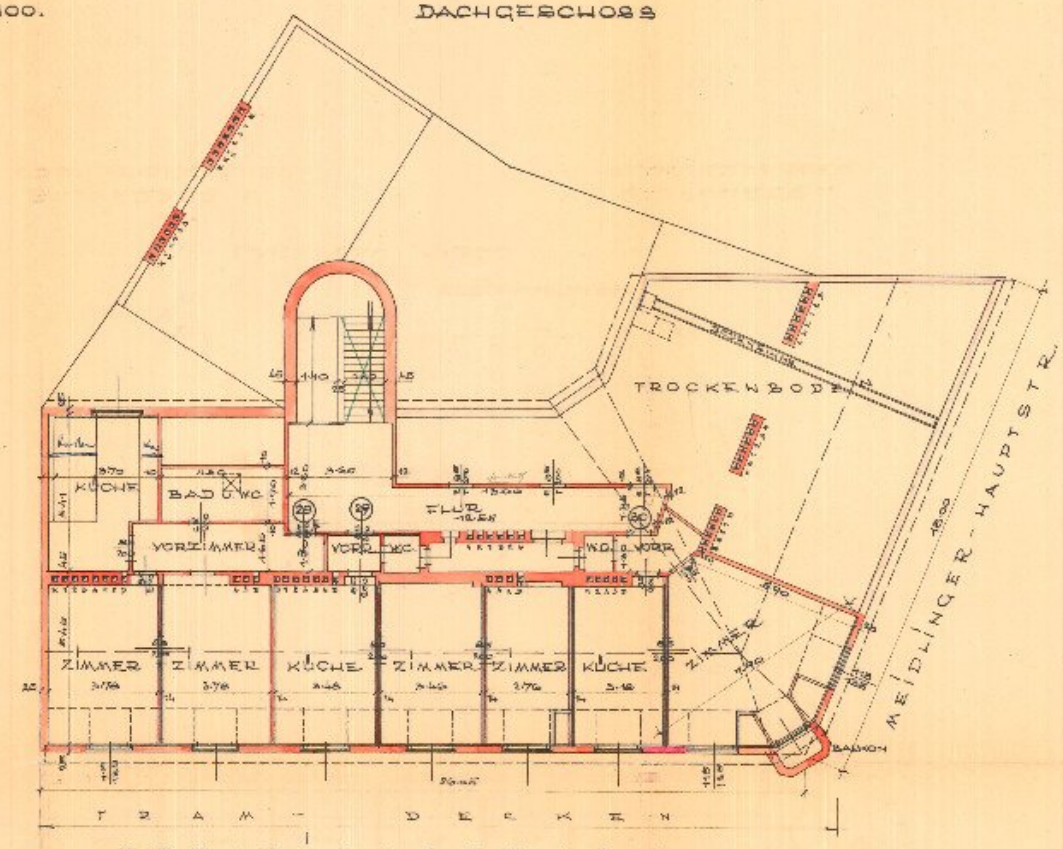

BUS
HÖSCH
IMMOBILIEN

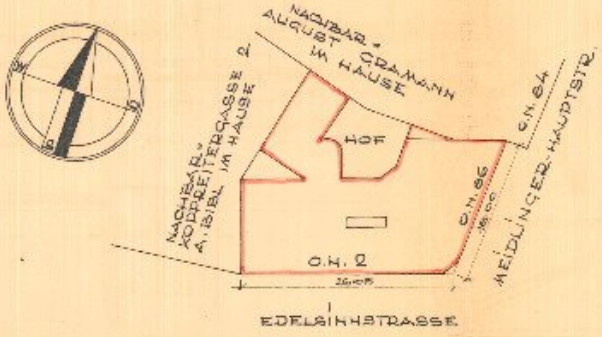


SINNSTRASSE O.N. 2. E.Z. 1568. GRUNDB.- UNTERMEIDLING.

= 100.

DACHGESCHOSS





LAGEPLAN 1:360

BAUWERBER U. GRUNDEIGENTÜMER:

BAUFÜHRER U. PLANVERFASSER:

ING. FRIEDR. OSWALD
autor. Gebäudeverwaltung
Wien, XII., Oswaldg. 24
Fernruf R 146-5-94

BAUMEISTER
DIPL. ING. F. OSWALD
Zivilingenieur f. Bauwesen
Wien XII, Oswaldgasse 24
R 24-5-14

HÖSCH IMMOBILIEN

WIEN, IM AUGUST 1953.

Objektbeschreibung

In einem gepflegten Altbauhaus aus der Jahrhundertwende in der Edelsinnstraße gelangt diese **helle und gut geschnittene Dachgeschosswohnung mit rund 57 m² Wohnfläche** zum Verkauf.

Die Wohnung überzeugt durch **angenehme Proportionen, gute Lichtverhältnisse und eine klare Raumstruktur**. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als solide Anlageimmobilie.

Raumaufteilung & Besonderheiten

Die Wohnung verfügt derzeit über **zwei gut nutzbare Zimmer sowie eine separate Küche**. Dadurch ergibt sich eine **flexible Nutzungsmöglichkeit**, je nach individuellem Wohnkonzept. Durch eine entsprechende Anpassung lässt sich auch ein **3-Zimmer-Konzept gut darstellen**.

- Drei gut nutzbare Räume (inkl. Küche)
- Separate Küche
- **3-Zimmer-Nutzung gut darstellbar**
- Helle Räume mit angenehmem Wohngefühl
- Durchdachter Grundriss
- Dachgeschosslage in gepflegtem Altbau

Das Gebäude befindet sich in **gutem und laufend instand gehaltenem Zustand**. Die Wohnung kann **kurzfristig bezogen oder vermietet** werden.

Lage & Infrastruktur

Die Edelsinnstraße bietet eine **sehr gute Infrastruktur** mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in der Nähe. Auch Gastronomie und weitere Nahversorger sind gut erreichbar.

Für Freizeit und Erholung stehen unter anderem der **Schönbrunner Schlosspark** sowie weitere Grünflächen in der Umgebung zur Verfügung.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Buslinien 7A, 62A, N8 und N62

U-Bahnlinie U6

Bahnhof Wien Meidling mit Anschluss an Fernverkehr, S-Bahn & Wiener Lokalbahn

? Sehr gute Erreichbarkeit innerhalb Wiens sowie ins Umland.

Kaufpreis: € 267.000,--

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

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr Thomas Wagner gerne unter **+43 676 94 86 865** zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap