

Großzügige Dachgeschosswohnung mit 3 Zimmern in gepflegtem Altbau



Objektnummer: 7398/202600301

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,96 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 158,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	187,66 €
Heizkosten:	45,55 €
USt.:	27,58 €
Provisionsangabe:	

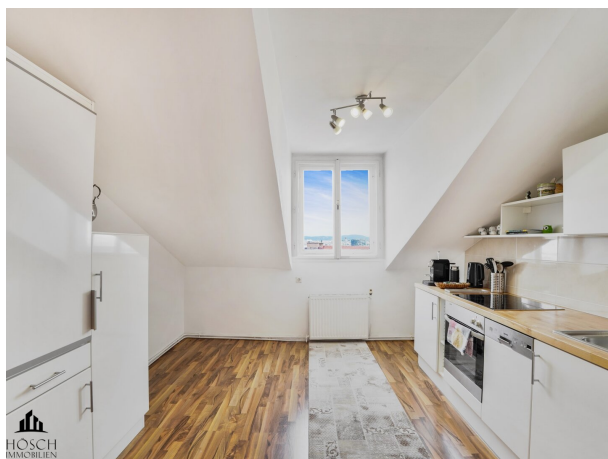
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

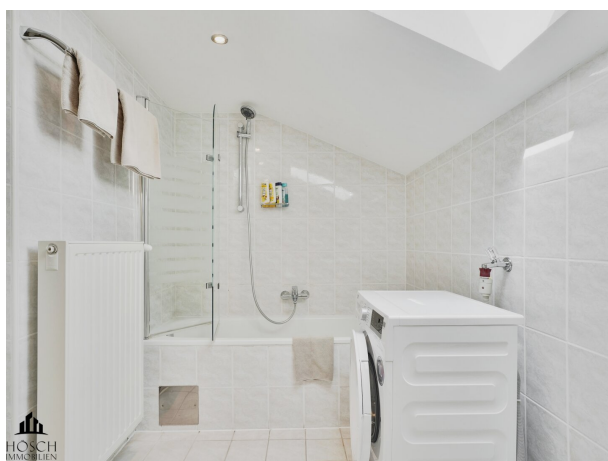


Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien





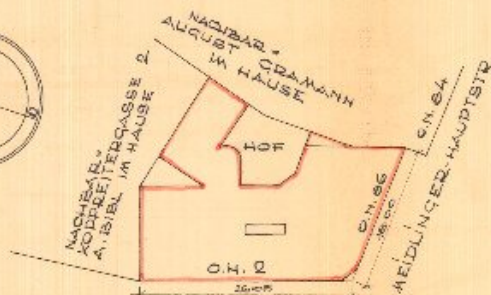
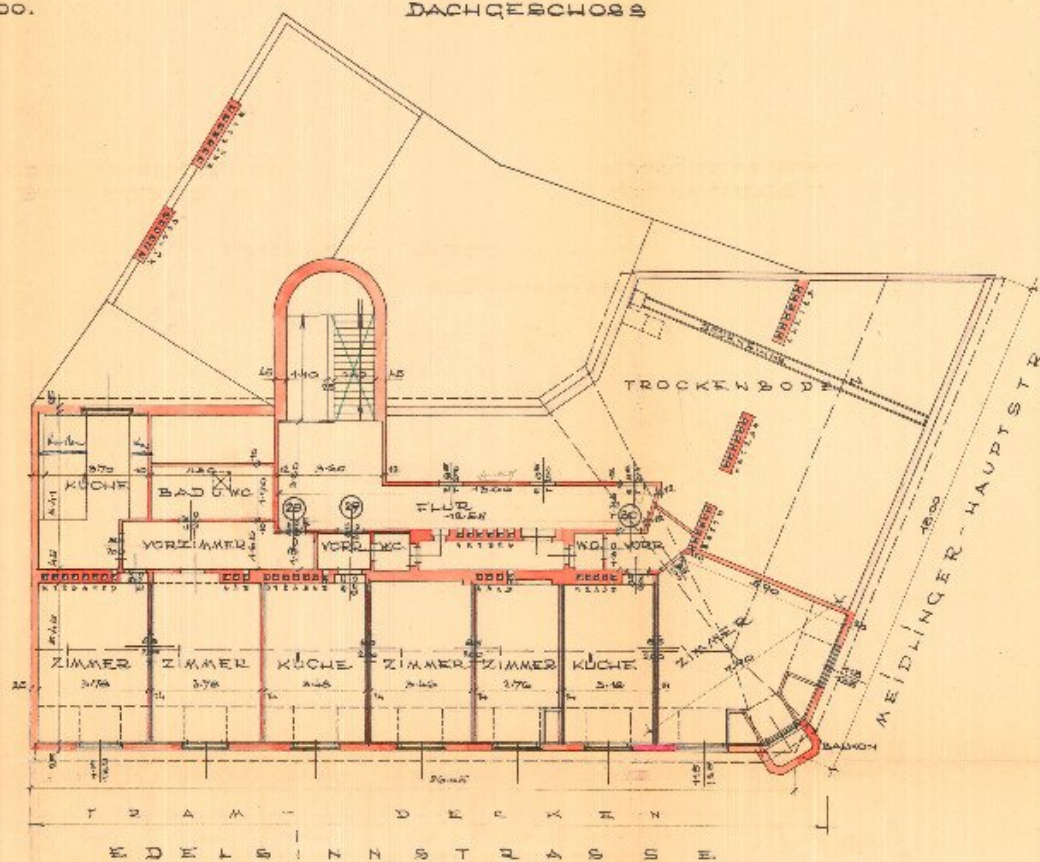




EDELSINNHSTRASSE O.N. 2. E.Z. 1566. GRUNDB.- UNTERMEIDLING.

100.

DACHGESCHOSS



LAGEPLAN 1:360

BAUWERBER U.
GRUNDEIGENTÜMER

BAUFÜHRER U.
PLANVERFASSEN

Ing. Oswald

BAUINGENIEUR
DIPL. ING. F. OSWALD
Zirkelnummer 1. Bauwesen
Wien XII, Oswaldgasse 24
B 24-814



ING. FRIEDR. OSWALD
autor. Geplanteverwaltung
Wien, XII, Oswaldg. 24
Fond R 100000

Oswald

Oswald

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 78 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 **drei gut nutzbare Zimmer**, wobei eines der Zimmer aktuell als Küche ausgeführt ist. Dadurch ergibt sich eine **flexible Nutzungsmöglichkeit**, je nach individuellem Wohnkonzept.

- Drei gut geschnittene Zimmer
- Eines der Zimmer derzeit als Küche genutzt
- 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: € 390.000,--

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

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter **+43 660 37 91 75 9** 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