

## **Ruhige, top-renovierte 2-Zimmer Wohnung im Hochparterre**



**Objektnummer: 5420/7716**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	43,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,93
<b>Kaufpreis:</b>	241.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Rain-Chot**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Wien  
Mariahilferstraße 123/3  
1060 Wien





**RODERICK SCHERER**  
I M M O B I L I E N

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf

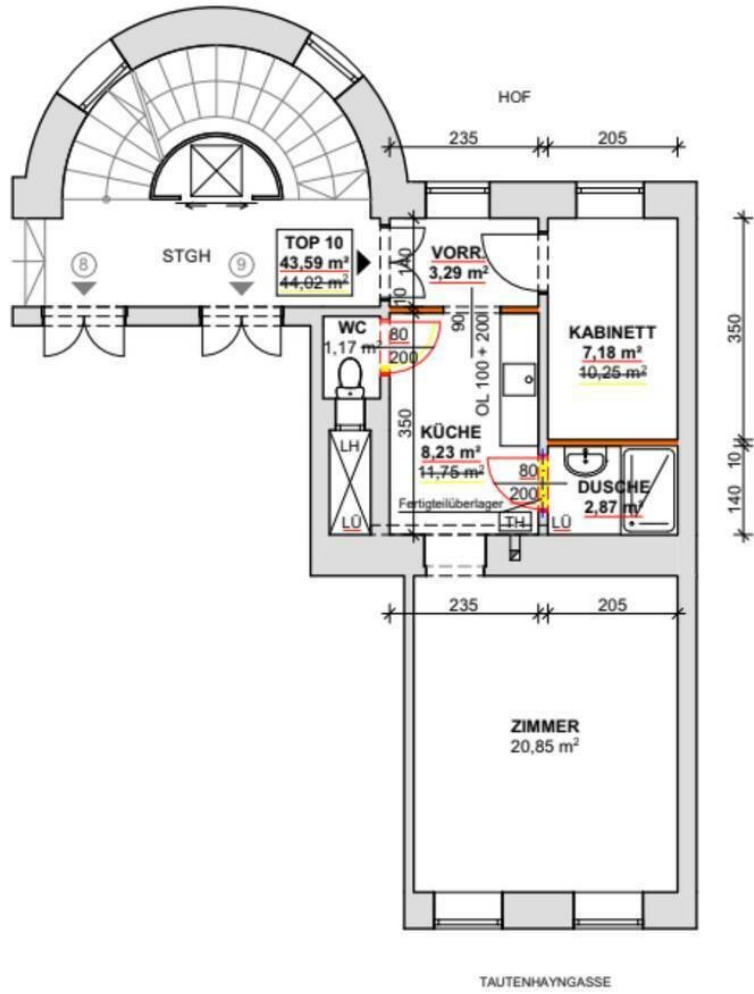


Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628



# Objektbeschreibung

## **Ruhige, schöne 2 Zimmerwohnung mit hochwertiger Einrichtung!**

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre in einem gepflegten Altbau und wurde **umfassend saniert**, sodass sie sofort bezugsfertig ist. Im Zuge der Renovierung wurden sämtliche wesentlichen Bereiche modernisiert – von den Fenstern über die Sanitäranlagen, elektrischen Leitungen bis hin zur Heiztechnik, sowie einer neuen wärmedämmenden Sicherheitstür in Altbau-Optik.

Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet und verfügt über neue bzw. hochwertige Elektrogeräte. Besonders praktisch: Eine integrierte Waschmaschine ist bereits verbaut und spart zusätzlichen Platz im Badezimmer.

Hochwertige neue Fischgrät-Parkettböden, eine Sicherheitseingangstüre sowie eine neue Therme sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort, während der klassische Altbaucharakter erhalten bleibt.

### **Raumaufteilung:**

- **Ruhige Wohnlage in einer kaum befahrenen Straße**
- **Helles Wohnzimmer mit zwei Fenstern**
- **Separates Schlafzimmer/Kabinett**
- **Moderne Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Praktisches Vorzimmer**
- **Kostengünstige Brennwerttherme**

Die Räume sind optimal geschnitten und bieten trotz kompakter Fläche ein sehr gutes

Raumgefühl. Die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich sorgt für zusätzliche Wohnqualität.

Dank der Ausrichtung und der Fensterflächen präsentiert sich die Wohnung freundlich und lichtdurchflutet, während das Schlafzimmer eine angenehme Ruhe zum Innenhof bietet.

**Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie, Ihr neues, leistbares Zuhause in Dürnkrot wartet auf Sie! Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter [0676 535 8 535](tel:06765358535). Ich freue mich auf Ihren Anruf, Rudolf Rain-Chat, Roderick Scherer Immobilien GmbH Standort Wien! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.**

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap