

Innenhofidylle mit urbanem Puls – sanierte 2-Zimmerwohnung Nähe Wilhelmsdorfer Park



Objektnummer: 7602

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	138,68 €
USt.:	13,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

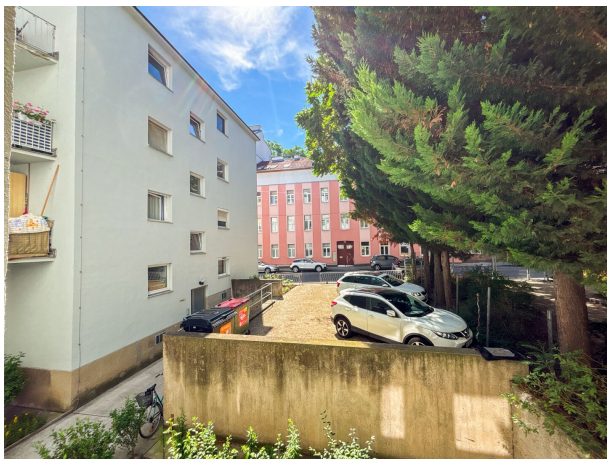


Sabrina Ritter

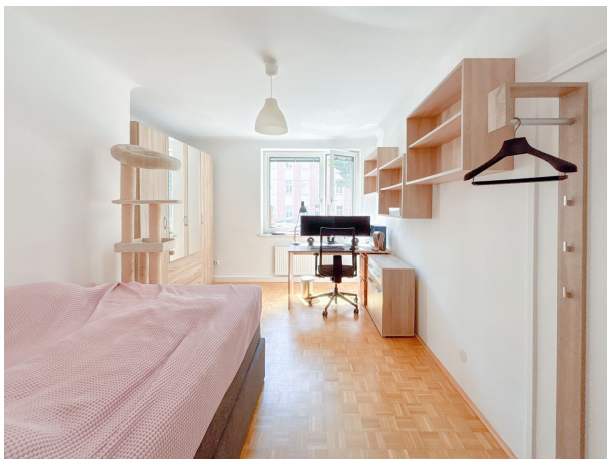
Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-20
H +43 677 62040148

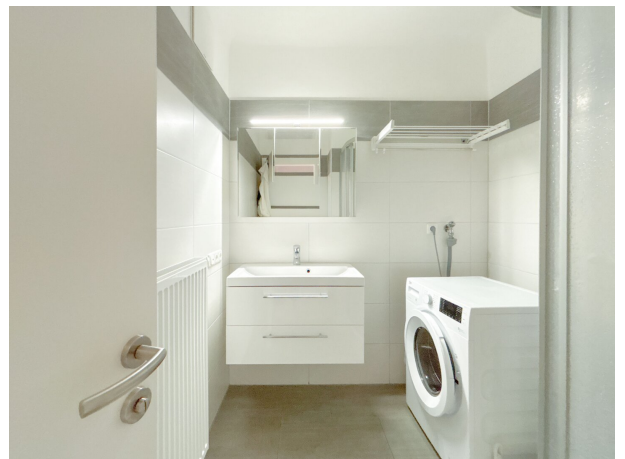








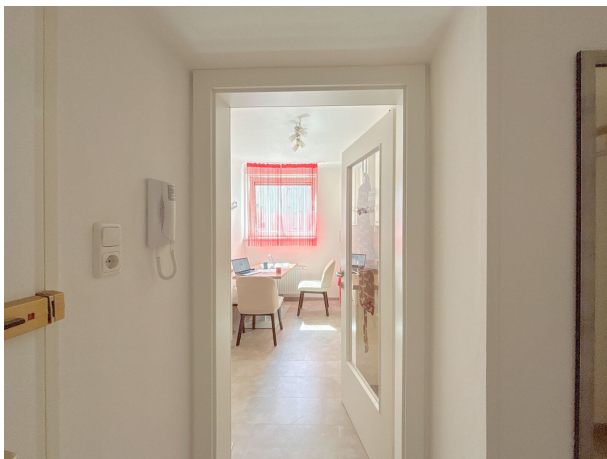






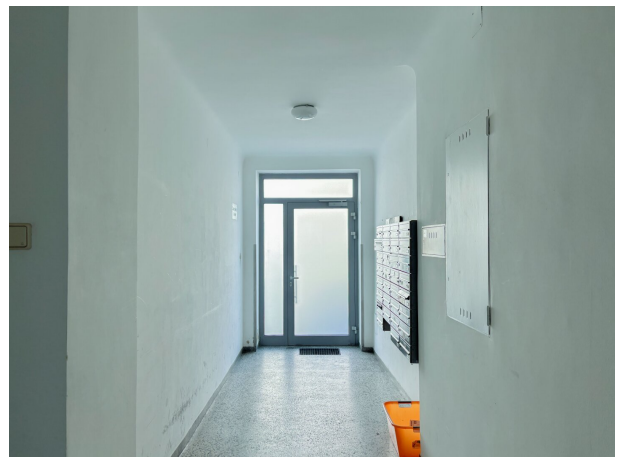




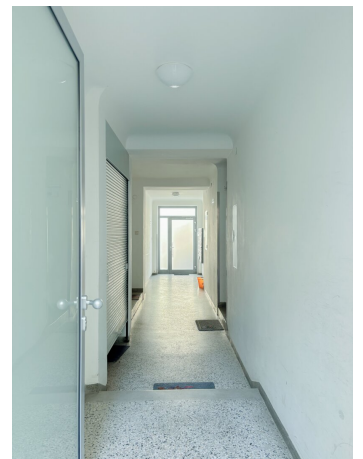












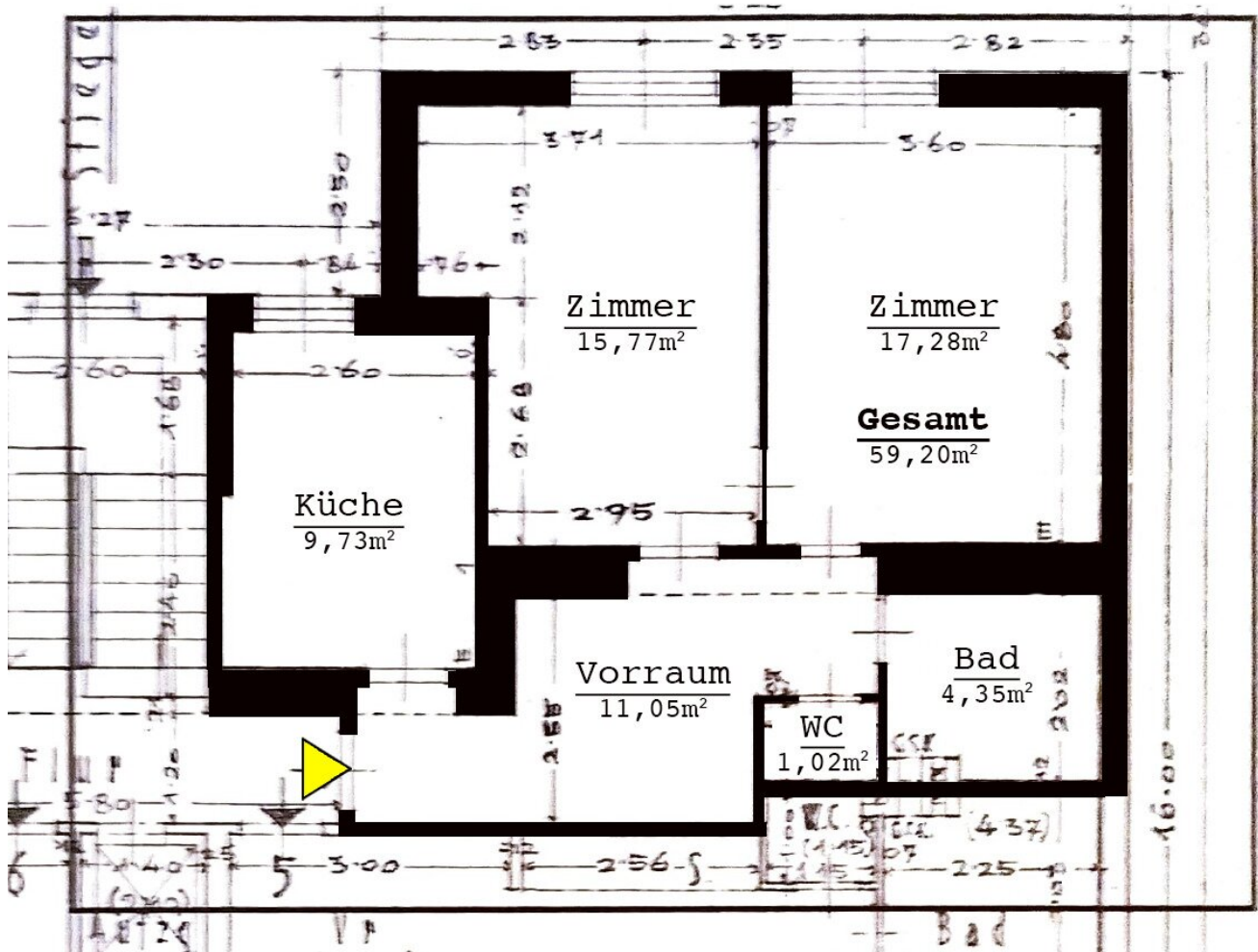


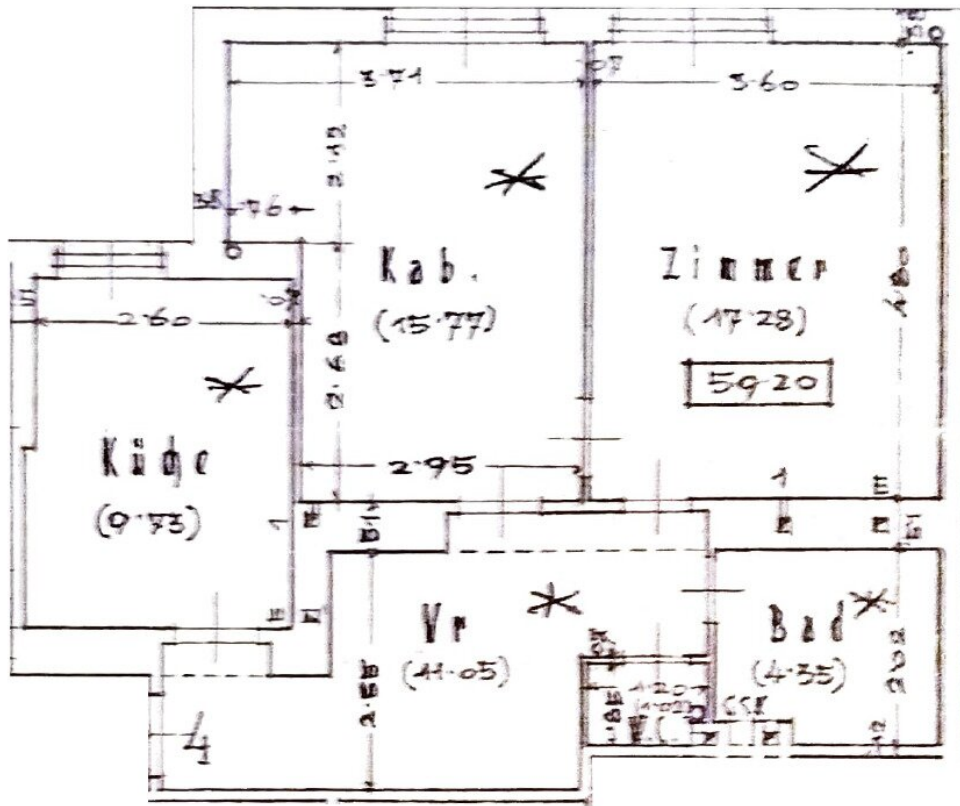






Blick Richtung Innenhof & Canalettogasse





Objektbeschreibung

Ruhige Zweiraumwohnung

Wer das pulsierende Wien liebt, aber abends zur Ruhe kommen möchte, findet hier genau das Richtige: eine kompakte, gut durchdachte Wohnung in einer ruhigen Lage des 12. Bezirks – und dennoch mittendrin im urbanen Treiben.

Die 1965 errichtete Wohnung liegt innenhof- und südostseitig ausgerichtet und schenkt damit genau jene Stille, die man sich nach einem langen Tag wünscht. Kein Straßenlärm, kein Durchzugsverkehr – stattdessen angenehmes, diffuses Licht, das die Räume den ganzen Vormittag begleitet.

In den vergangenen Jahren wurde die Wohnung umfassend und mit Liebe zum Detail saniert: Die gesamte Heizungsanlage wurde erneuert – inklusive einer modernen Gastherme von Wolf. Auch die Elektrik wurde auf den neuesten Stand gebracht: teilweise neu verlegte Kabel sowie die Nachrüstung eines Starkstromanschlusses sorgen für zeitgemäße Absicherung und Flexibilität im Alltag. Neue Innentüren verleihen den Räumen ein einheitliches, frisches Erscheinungsbild. Im Bad und WC wurden neue Fliesen verlegt, und in Küche und Vorraum sorgen hochwertige Tilo-Vinylböden für ein angenehmes Raumgefühl. Den Abschluss bildet eine maßgefertigte Dan-Küche mit Gorenje Einbaugeräten – funktional und ästhetisch zugleich.

Zwei Zimmer, eine separate Küche, ein Bad und ein WC ergeben einen funktionalen, klar gegliederten Grundriss mit genug Spielraum, um die Wohnung den eigenen Bedürfnissen anzupassen. Das großzügige Vorzimmer bietet reichlich Stauraum – eine Qualität, die man in Wohnungen dieser Kategorie nicht immer antrifft. Der flexible Grundriss lädt förmlich dazu ein, eigene Ideen einzubringen und die Räume neu zu interpretieren.

Ein zur Wohnung gehörender Kellerabteil rundet das Angebot ab und schafft jenen zusätzlichen Stauraum, den man im Alltag so schnell zu schätzen lernt.

Raumabfolge:

- Vorraum
- Küche
- WC

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad

Die Lage ist eines der großen Argumente dieser Wohnung: Unmittelbar vor der Haustür hält die Straßenbahnlinie 62, der Bus 59A sowie die Badner Bahn. Die U-Bahn-Stationen Niederhofstraße und Längenfeldgasse, sowie der Bahnhof Meidling sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Wien ist von hier aus in alle Richtungen bequem erschlossen – und doch kehrt man abends in eine Wohngegend zurück, die das Wort Ruhelage verdient.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.