Geräumige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit großem Bad



Zentrales Wohnzimmer

Objektnummer: 1592

Eine Immobilie von Wohntastic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,74 m²
Nutzfläche:	55,74 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 123,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	258.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.628,63 €
Betriebskosten:	173,21 €
USt.:	17,32 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Werner Schediwy

Wohntastic GmbH















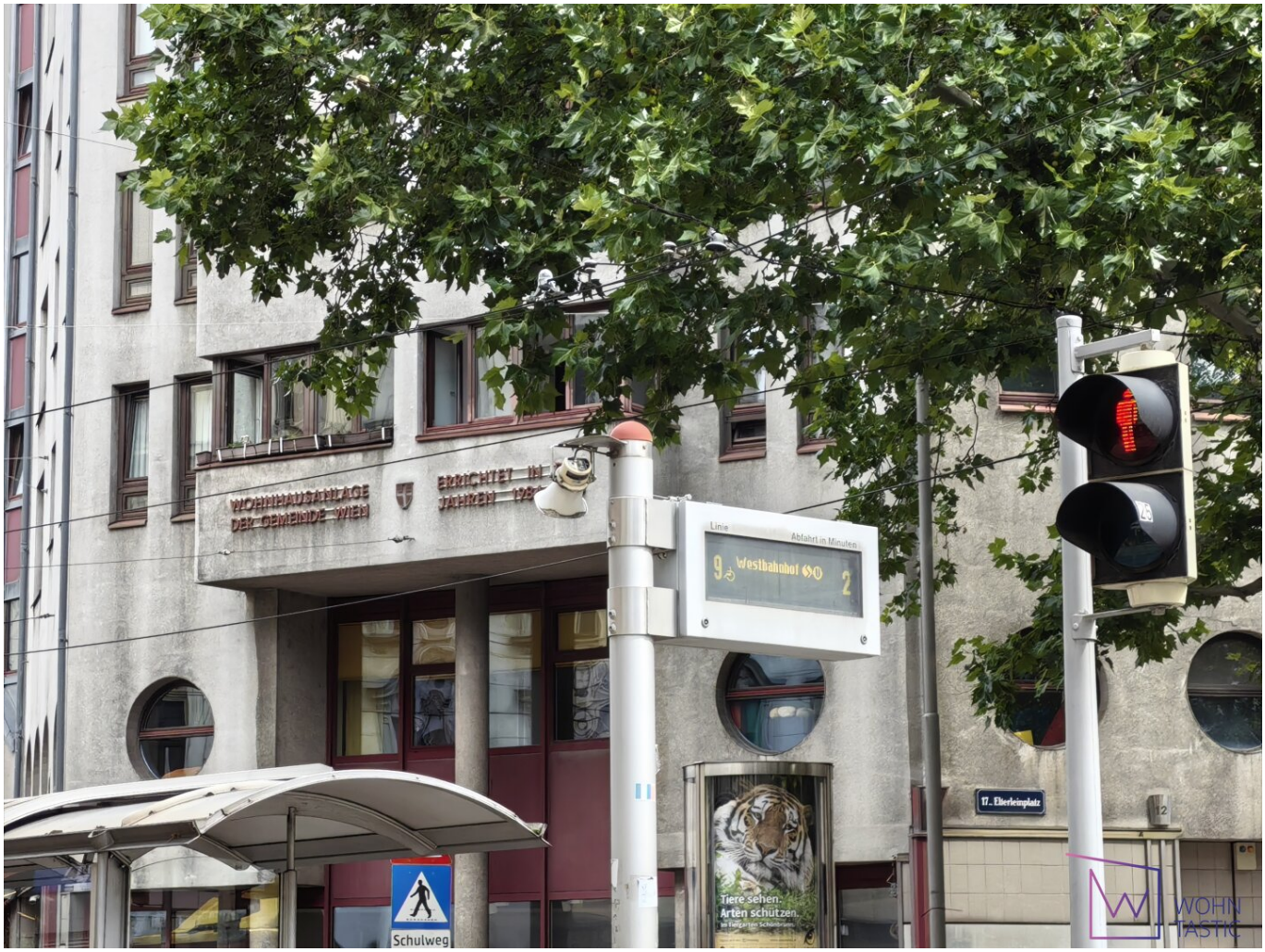




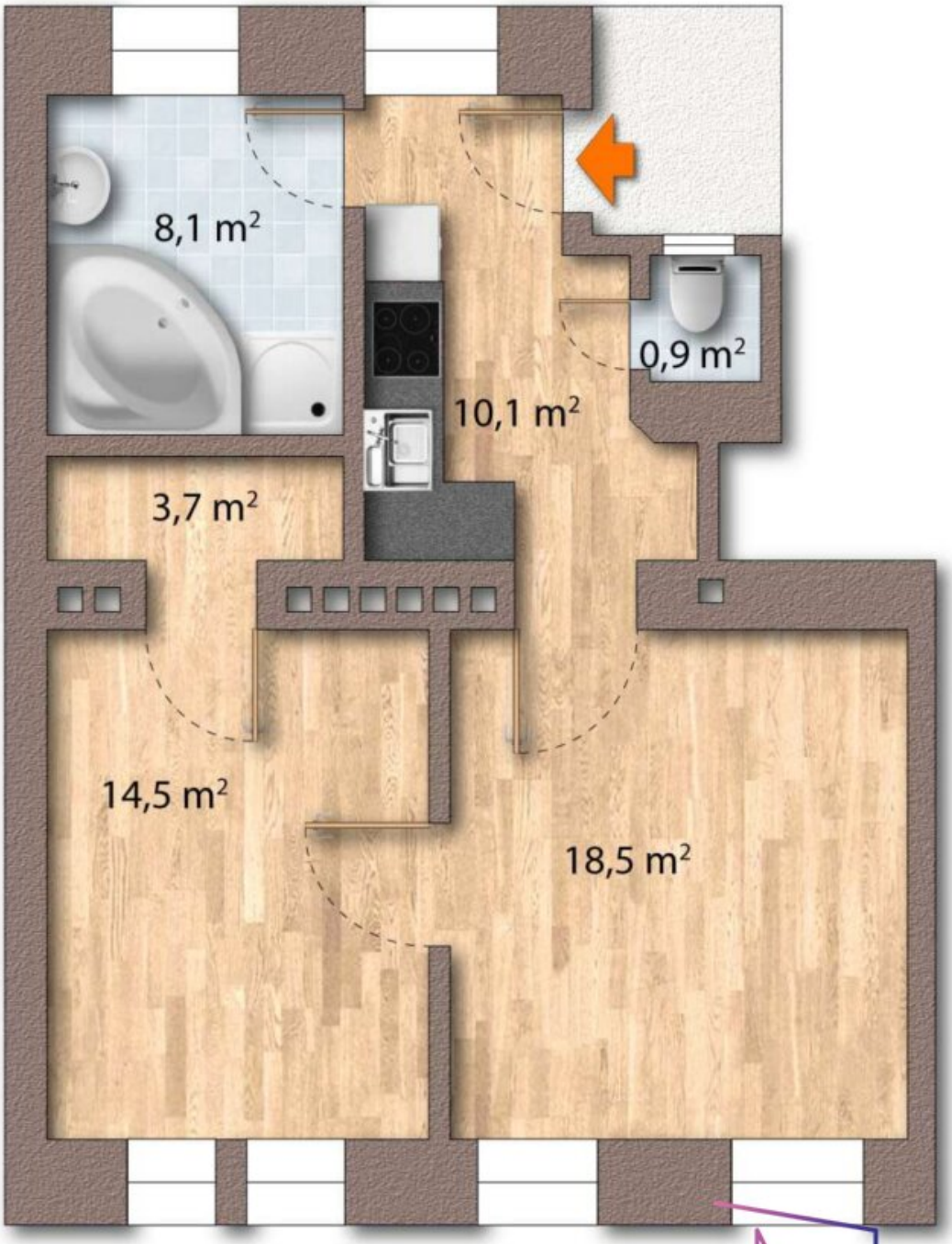




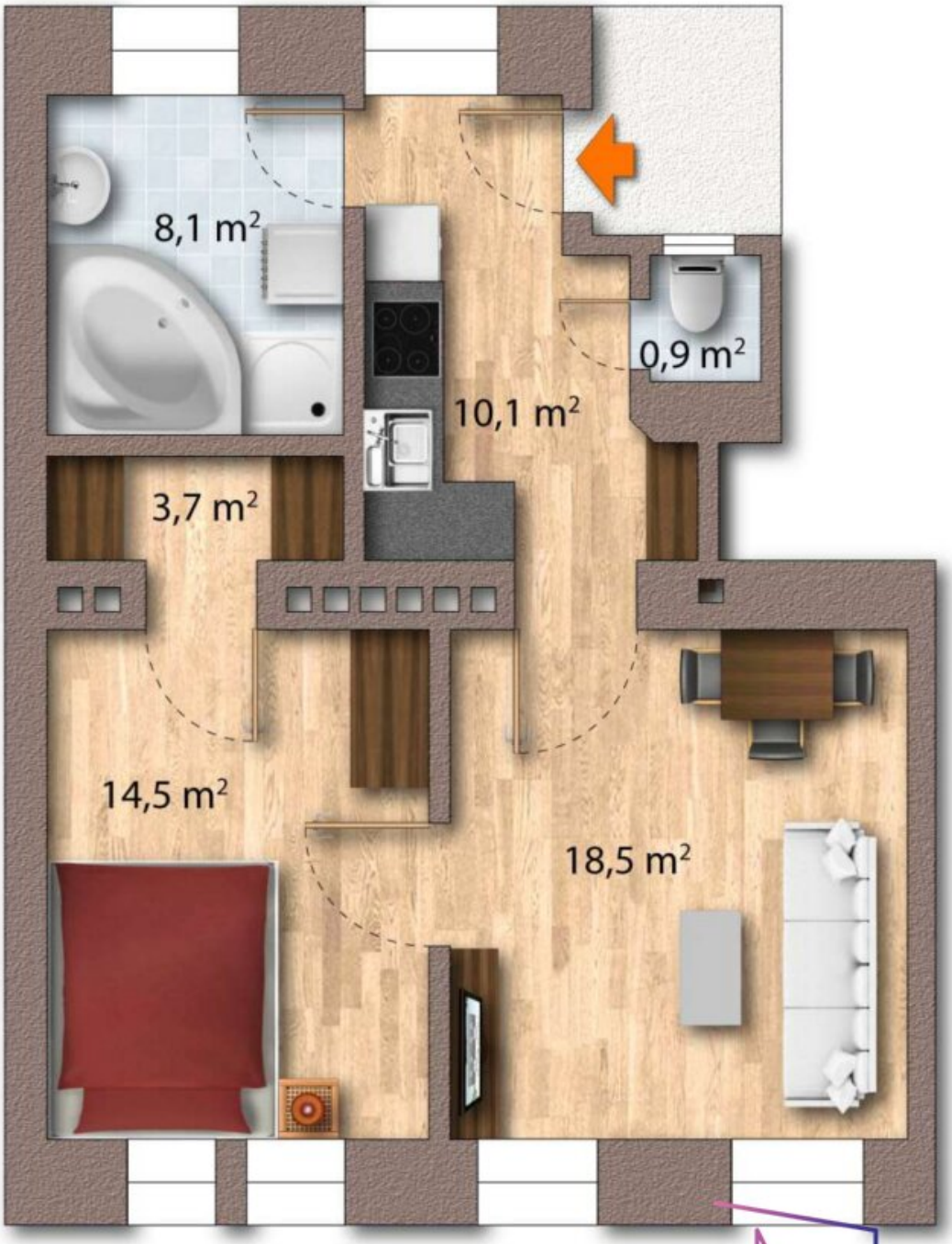



Linie
Ablahrt in Minuten
9 Westbahnhof 2
17., Elsenreinplatz
Schulweg
Tiere sehen.
Arten schützen.

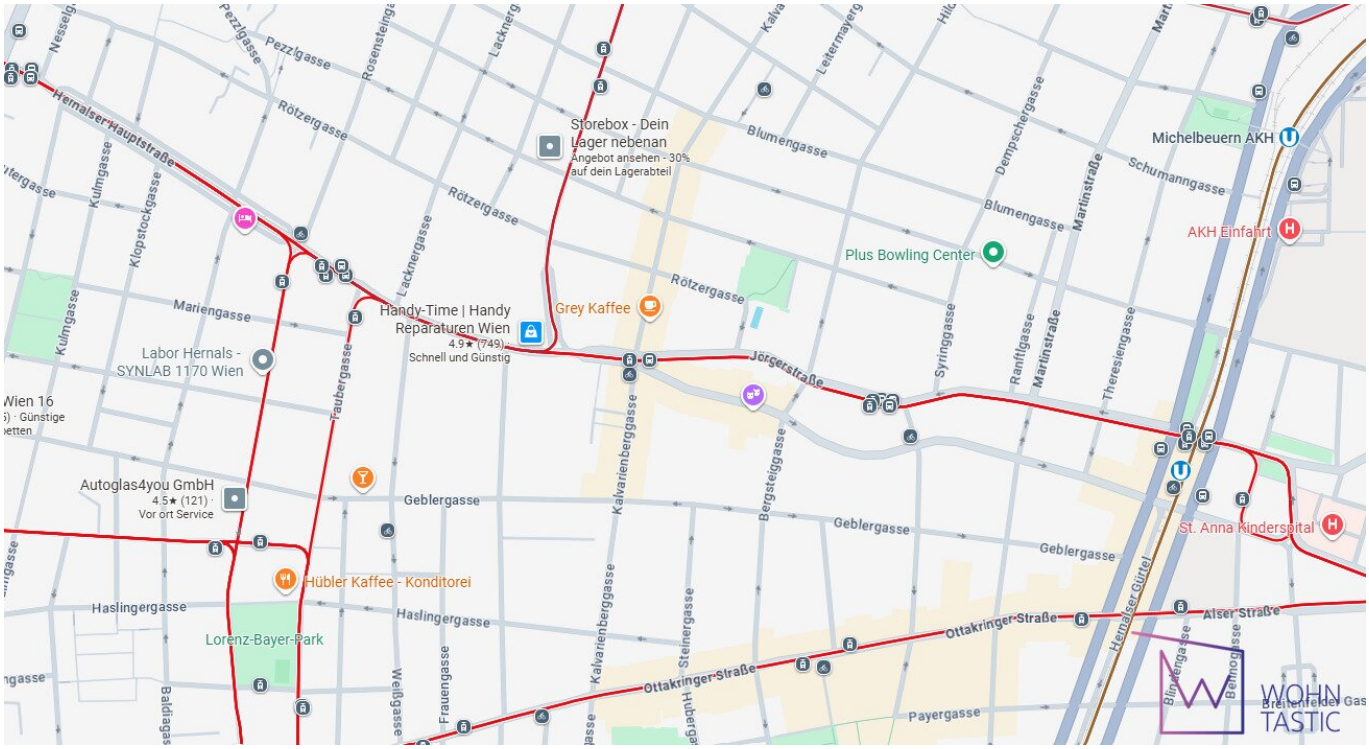

ALLORD
FRISEURSALON


8,1 m²
0,9 m²
10,1 m²
3,7 m²
14,5 m²
18,5 m²

WOHN
TASTIC



WOHN
TASTIC


Storebox - Dein Lager nebenan
Angebot ansehen - 30% auf dein Lagerabteil
Michelbeuern AKH
AKH Einfahrt
Plus Bowling Center
Grey Kaffee
Handy-Time | Handy Reparaturen Wien
4.9★ (749)
Schnell und Günstig
Labor Hernals - SYNLAB 1170 Wien
Autoglas4you GmbH
4.5★ (121)
Vor ort Service
Hübler Kaffee - Konditorei
Lorenz-Bayer-Park
St. Anna Kinderspital
Hernalser Hauptstraße
Rötzergasse
Blumengasse
Mariengasse
Jörgerstraße
Geblergasse
Haslingergasse
Ottakringer-Straße
Alser Straße
Payergasse
Martinstraße
Schumanngasse
Dempschergasse
Syringgasse
Raniftgasse
Theresiengasse
Kalvarienberggasse
Bergsteiggasse
Steinergasse
Frauengasse
Lacknergasse
Klopstockgasse
Kulmgasse
Taubergasse
Hernalser Gürtel
WOHN TASTIC

Objektbeschreibung

Zentral gelegene Altbauwohnung mit sehr guter Ausstattung und modernisierten Highlights

Diese aktuell vermietete **2-Zimmer-Altbauwohnung** befindet sich im **3. Stock (oberstes Regelgeschoß)** eines klassischen Wiener Gründerzeithauses. Ein Lift ist – typisch für Altbauten dieser Epoche – nicht vorhanden. Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die **hochwertige Sicherheitseingangstür** ins Auge, die erst vor wenigen Jahren eingebaut wurde und ein hohes Maß an Sicherheit sowie Schallschutz bietet.

Die Wohnung wurde laufend modernisiert und präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand, da auch die derzeitige Mieterin die Wohnung laufend in Schuss hält. **Der befristete Mietvertrag endet spätestens mit 1/2028.** Somit ist die Wohnung für all jene ideal, die bereits etwas vorausschauend eine günstige Wohnung suchen und bis zum Einzug sogar eine kleine Mieteinnahme lukrieren.

Besonders hervorzuheben ist die **hochwertige DAN-Einbauküche**, die im Jahr **2013 komplett erneuert** wurde. Sämtliche Geräte sind natürlich funktionstüchtig. Der erst kürzlich eingebaute Kühlschrank verfügt noch über Herstellergarantie. Das Backrohr ist mit einer praktischen **Selbstreinigungsfunktion** ausgestattet.

Ein echtes Highlight ist das außergewöhnlich großzügige Badezimmer (ca. 8,1 m²). Dieses verfügt über ein Fenster, eine komfortable Eckbadewanne sowie eine separate Dusche – ebenfalls im Zuge der Sanierung 2013 modernisiert. Das **separat angeordnete WC** erhöht zusätzlich den Wohnkomfort.

Direkt anschließend an das Schlafzimmer befindet sich ein praktischer **Schrankraum**, der wertvollen Stauraum schafft und den Wohnbereich optimal ergänzt.

Die Wohnung liegt unmittelbar unter dem Rohdachboden und erhielt bereits **2011 mehrfachverglaste Kunststofffenster**. Die **Gastherme wurde 2020 erneuert**, wodurch auch technisch eine wichtige Investition bereits erfolgt ist.

Das Wohnhaus wurde 2011 umfangreich technisch saniert. Eine neue Dacheindeckung samt Spenglerarbeiten, aber auch einen neuen Fassadenanstrich, neue Fenster und die tlw. Sanierung der Steigleitungen wurden durchgeführt. Derzeit weist das Gründerzeithaus einen einfachen Erhaltungszustand auf und wurde in den vergangenen Jahren von der Hausverwaltung leider nur eingeschränkt gepflegt. Es wurden bereits Initiativen seitens der Eigentümergemeinschaft gesetzt, um den optischen Zustand wieder zu verbessern. Umso erfreulicher präsentiert sich die Wohnung selbst in einem deutlich besseren und äußerst gepflegten Zustand.

Komfortable Größe und praktische Raumanordnung

Die Wohnung überzeugt durch eine hervorragende Lage in unmittelbarer Nähe zum Elterleinplatz und durch eine praktische Raumaufteilung mit komfortablen Zimmergrößen:

- Eingangsbereich mit Übergang in die Küche (ca. 10,1 m²)
- Wohnzimmer mit zwei großen Fenstern (ca. 18,5 m²)
- Schlafzimmer (ca. 14,5 m²) mit angeschlossenem Schrankraum (ca. 3,7 m²)
- Badezimmer mit Waschtisch, großer Eckbadewanne, separater Dusche, einem WM-Anschluss und großem Fenster in den Hof (ca. 8,1 m²)
- getrenntes WC mit Fenster (ca. 0,9 m²)
- Kellerabteil - nur eingeschränkt nutzbar (ca. 3 m²)

Highlights auf einen Blick

? Charmante Altbauwohnung im obersten Stockwerk

? Nur zwei Wohnungen pro Geschoß – ruhiges Wohnen

? Hochwertige DAN-Einbauküche (2013)

? Modernes Badezimmer mit Eckbadewanne & separater Dusche und Fenster

? Separates WC mit Fenster

? Zentrales Wohnzimmer mit Flügeltüren und Parkettboden

? Praktischer Schrankraum im Schlafzimmer

? Neue Kunststofffenster (2011)

? Neue Gastherme (2020)

? Hochwertige Sicherheitseingangstür

? Neuer Kühlschrank mit Garantie

? Selbstreinigendes Backrohr

? Sehr gepflegter Gesamtzustand der Wohnung

? Hervorragende Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung

Ob als stilvolles Eigenheim oder als wertbeständige Investition – diese gepflegte Altbauwohnung vereint den Charme der Wiener Gründerzeit mit modernem Wohnkomfort. Dank der laufenden Erneuerungen sind keine größeren Investitionen zu erwarten. Genießen Sie das besondere Wohngefühl eines klassischen Wiener Altbaus.

Energieverbrauch:

HWB: 123 kWh/m²a | Klasse HWB: D

Sonstige Angaben:

Der Kaufpreis für diese praktische 2-Zimmer-Wohnung mit großem Badezimmer und einer Wohnnutzfläche von ca. 55,74 m² beträgt 258.000 EUR. Ein zugeordnetes Kellerabteil (ca. 3 m²) ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt. Die monatlichen Kosten belaufen sich laut aktueller Vorschreibung auf 253,52 EUR (inkl. USt.) und beinhalten neben den Betriebs- und Verwaltungskosten auch die Reparaturrücklage.

Gerne übermitteln wir Ihnen das vollständige Exposé mit weiteren Informationen, Plänen und zusätzlichen Einblicken. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin jederzeit zur Verfügung.

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBI. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wir möchten Sie zudem darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer liegt nicht vor.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien
c.schediwy@wohntastic.at
Mobil: +43 676 48 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap