

Kernsanierte Wohnung mit großer Wohnküche und vier Schlafzimmern, nächst Neubaugasse



Objektnummer: 2002/51

Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,45
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	225,08 €
Heizkosten:	162,55 €
USt.:	46,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Simon Knapp

H-KAB Projekt GmbH
Bandgasse 10/12

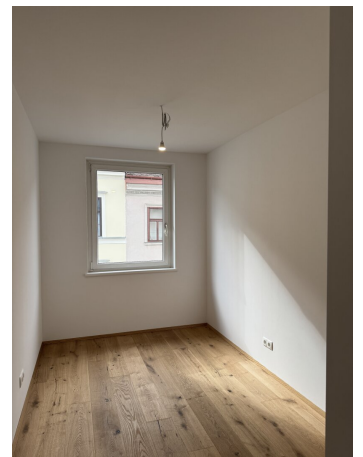
1070 Wien

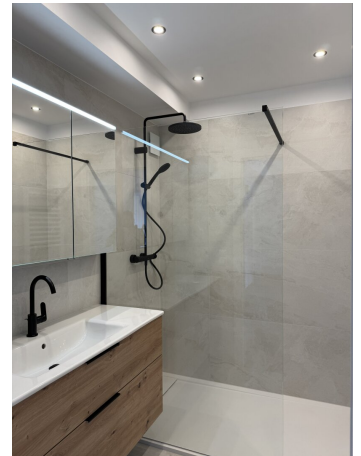
T +436649145938

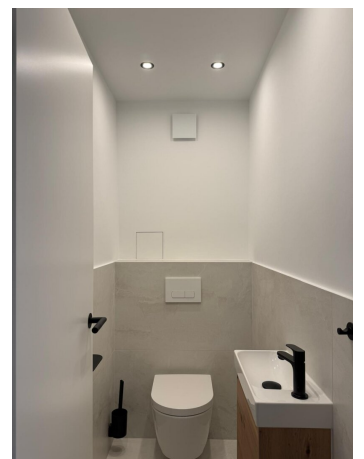
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

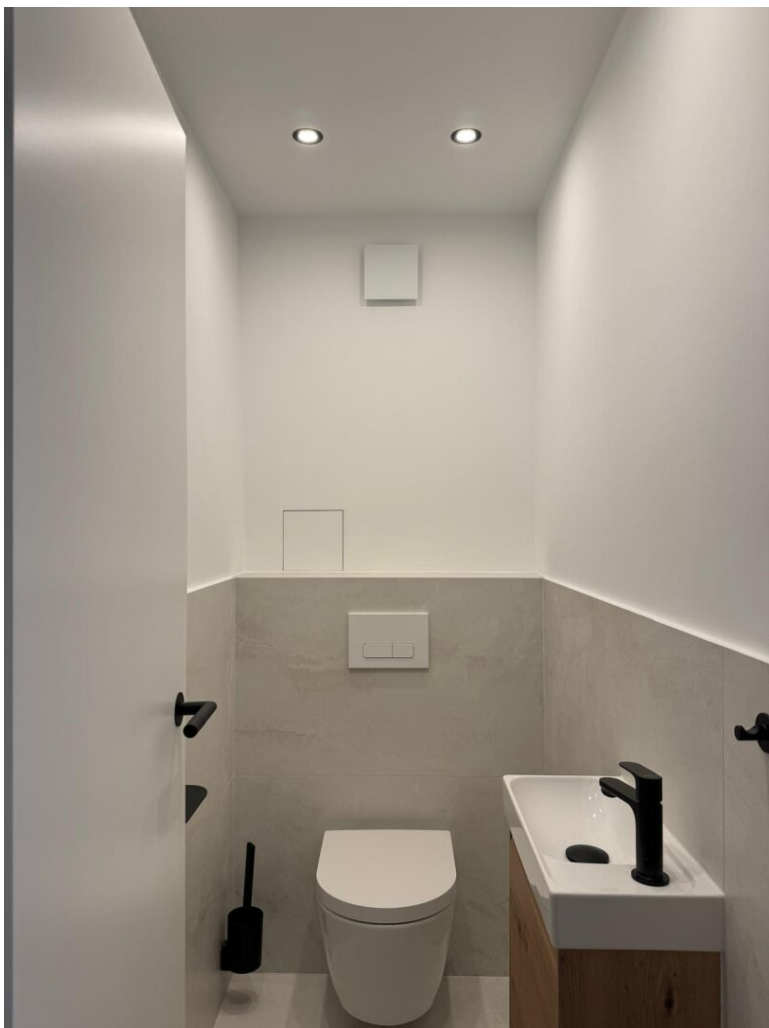
termin zur

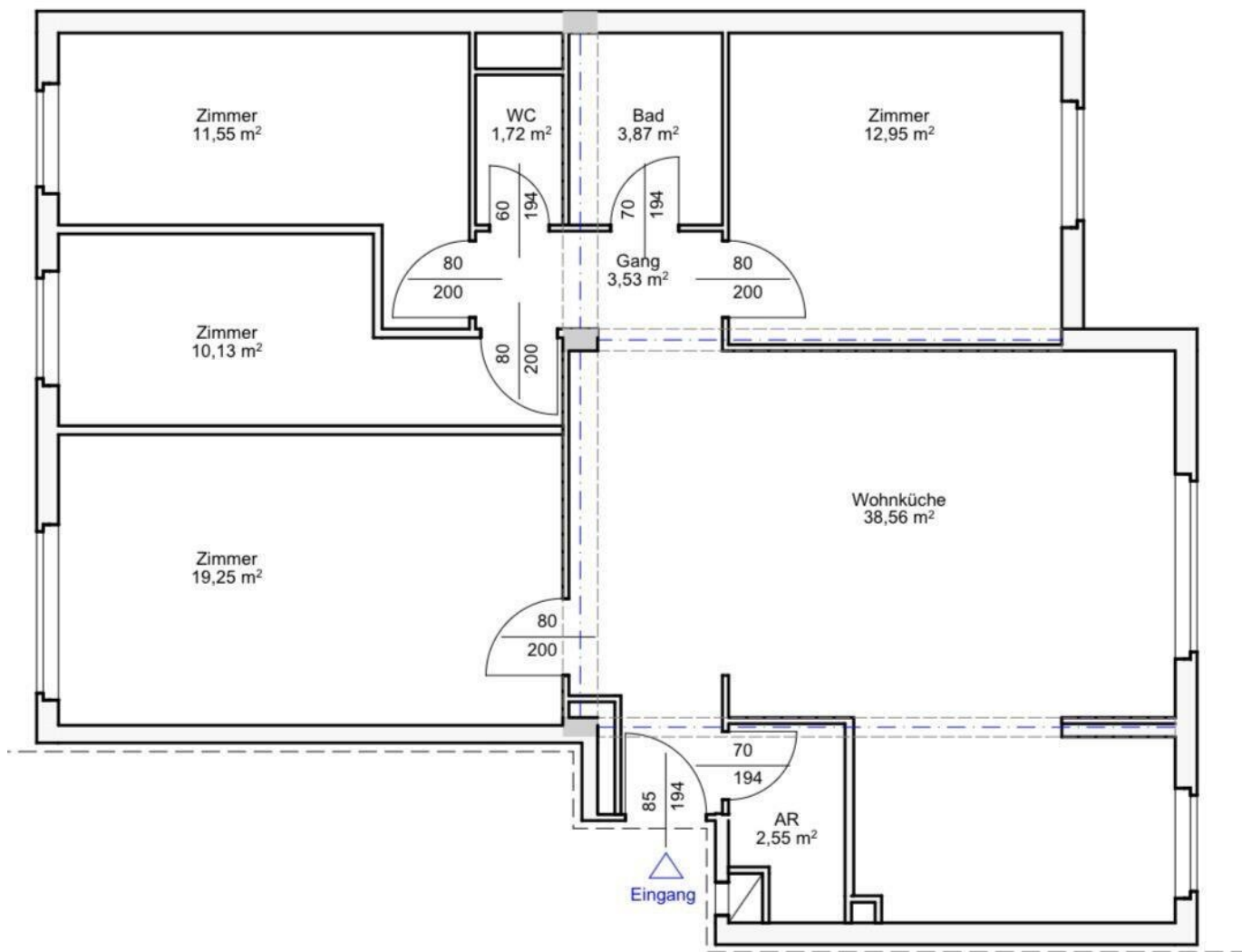












Objektbeschreibung

Diese 105 m² große Wohnung im 4. Stock eines Hauses aus dem Jahr 1978 **wurde 2025 komplett kernsaniert**. Im Zuge der Sanierung wurden **Parkettböden** verlegt, eine **Fußbodenheizung** eingebaut und eine hochwertige Einbauküche eingerichtet. Beheizt wird über die Gas-Hauszentralheizung.

Zentrum der Wohnung ist die **Wohnküche** mit 38,56 m², die Kochen, Essen und Wohnen in einem Raum zusammenführt. Daran schließen **vier separate Zimmer** mit 19,25 m², 12,95 m², 11,55 m² und 10,13 m² an. Alle vier lassen sich als vollwertige Schlafzimmer nutzen, womit die Wohnung auch für eine Vierer-WG geeignet ist. Wer weniger Schlafräume benötigt, richtet eines der Zimmer als Arbeitszimmer oder Homeoffice ein. **Badezimmer und WC sind getrennt ausgeführt**, dazu kommen ein **Abstellraum** und ein Vorraum. Drei Zimmer sind zur Straße orientiert, die Wohnküche und ein weiteres Zimmer zum Innenhof. Durch diese Ausrichtung nach zwei Seiten lässt sich die Wohnung quer durchlüften, und die Räume erhalten sowohl Morgen- als auch Nachmittagssonne.

Die Wohnung wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt und ist ab sofort verfügbar. Die Aufnahmen entstanden vor deren Einzug, der Zustand der Wohnung ist seither nahezu unverändert.

Für Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung - bitte Anfragen per E-Mail.

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 <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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap