

Kernsaniert & durchdacht – kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung



SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE



Gebäude

Objektnummer: 2142/22603

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1956
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m ²
Gesamtfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 82,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	168.900,00 €
Betriebskosten:	127,39 €
USt.:	12,81 €
Provisionsangabe:	

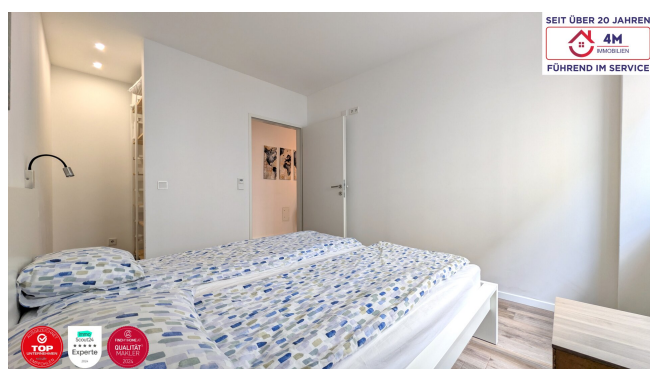
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

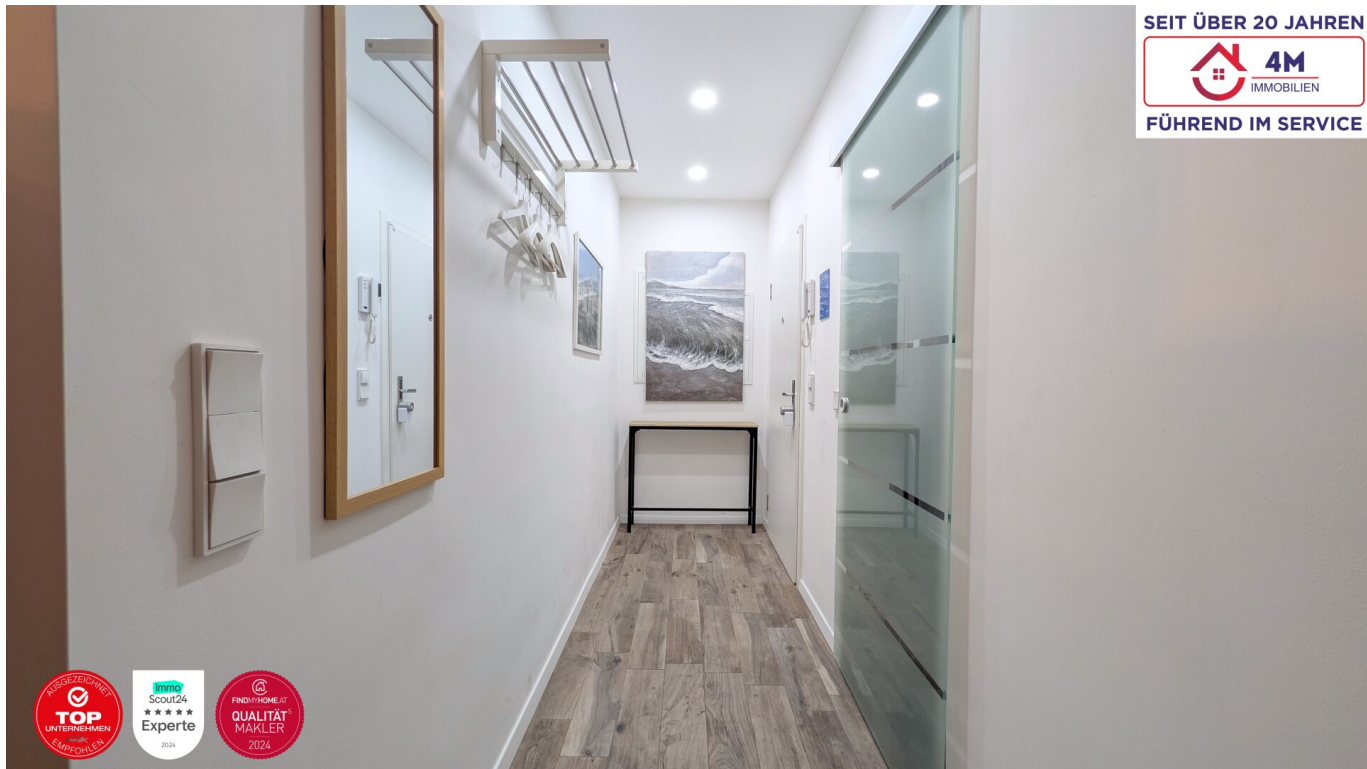
Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Susanne Kirsch

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien





SEIT ÜBER 20 JAHREN

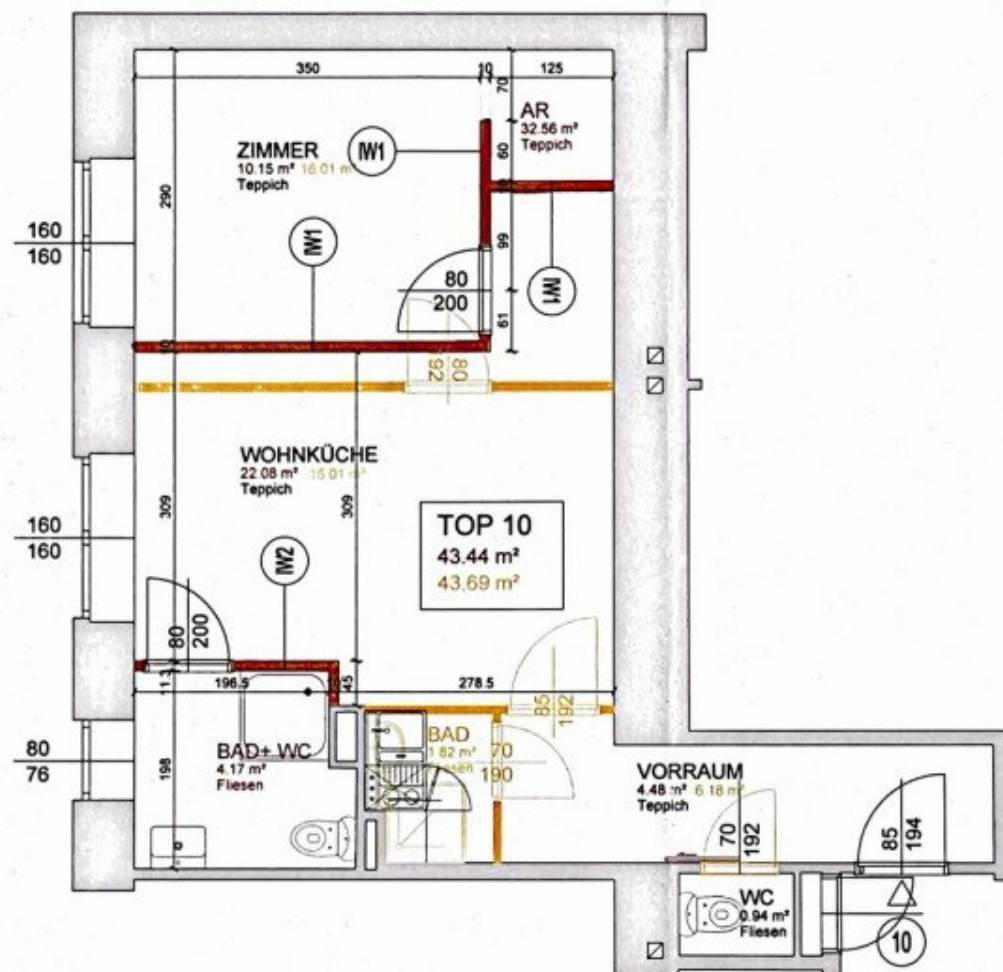


FÜHREND IM SERVICE



LEGENDE:

- BESTAND
- GIPSKARTONWAND
- ABBRUCH



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **kompakte und optimal aufgeteilte Wohnung im Hochparterre**, die durch ihre Raumaufteilung sowie den Zustand überzeugt.

Die Wohnung wurde in den Jahren **2019/2020 umfassend kernsaniert** und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben sind die Fußbodenheizung, die indirekte Beleuchtung sowie die vollständig erneuerte Elektro- und Internetverkabelung.

Raumaufteilung

- Wohnküche
- Separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Separater Abstellraum
- Eigenes Kellerabteil

Ausstattung & Sanierungsmaßnahmen 2019/2020

- Umfassende Kernsanierung
- Neuer Estrich
- Fußbodenheizung
- Abgehängte Decken
- Indirekte Beleuchtung
- Badezimmer vollständig erneuert und neu verflies
- Dusche und Toilette im Badezimmer
- Separater Waschmaschinenanschluss
- Wände begradigt und malermäßig neu aufbereitet

- Gesamte Elektroinstallation erneuert
- Internetverkabelung in der gesamten Wohnung
- Praktische und optimal genutzte Raumaufteilung
- Eigenes Kellerabteil als zusätzliche Abstellfläche

Zu Wohnung gehört auch ein eigenes Kellerabteil.

Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und eignet sich sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Anleger**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap