

2-Zimmer-Wohnung mit Sanierungspotenzial in begehrter Lage nahe Schönbrunn



Objektnummer: 5741

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	55,25 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,11
Kaufpreis:	204.000,00 €
Betriebskosten:	149,10 €
Heizkosten:	93,91 €
USt.:	32,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

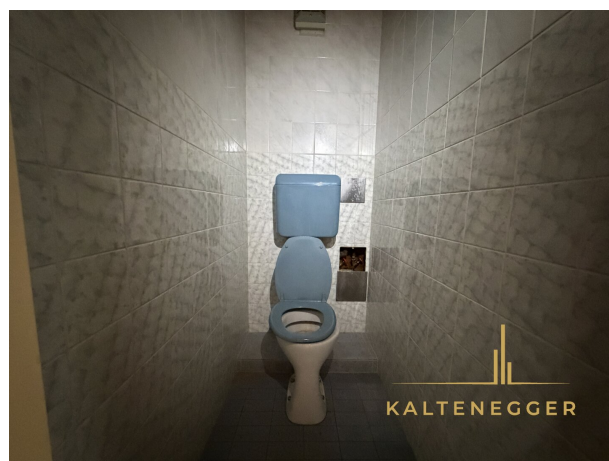
Ihr Ansprechpartner



Sabrina Gepp

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. 63,89 m² große 2-Zimmer-Wohnung in attraktiver Wohnlage im 14. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnhausanlage in der Max-Reinhardt-Gasse und verfügt über einen zweckmäßigen Grundriss. Sie besteht aus Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und separatem WC.

Mit Ausnahme der Küche sind sämtliche Räume zentral vom Vorraum aus begehbar. Wohn- und Schlafzimmer verfügen über Parkettböden. Die Wohnung ist überwiegend zur Grünanlage hin ausgerichtet, das Wohnzimmer verfügt zusätzlich über ein ostseitiges Fenster.

Die Wohnung befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, sanierungsbedürftigen Zustand und bietet neuen Eigentümern damit die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten.

Besonders hervorzuheben ist der sehr gute Bau- und Erhaltungszustand der Wohnhausanlage. In den Jahren 2008/2009 wurde eine umfassende Sanierung durchgeführt, bei der unter anderem ein Wärmedämmverbundsystem an der Fassade angebracht wurde.

Ein Kellerabteil in üblicher Größe ist vorhanden. Zusätzlich verfügt die Wohnhausanlage über Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie Waschküchen mit Trockenräumen..

Ausstattung & Eckdaten

- ca. 63,89 m² Nutzfläche
- 2 Zimmer
- 2. Obergeschoss
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- separate Küche

- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Parkettböden in Wohn- und Schlafzimmer
- überwiegend zur Grünanlage ausgerichtet
- Hauszentralheizung
- Warmwasser über die Heizungsanlage
- Kellerabteil vorhanden
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Waschküche und Trockenraum
- kein Lift
- sanierungsbedürftiger Zustand
- bestandsfreie Übergabe

Zustand & Potenzial

Die Ausstattung der Wohnung entspricht nicht mehr dem heutigen Standard und eröffnet damit umfangreiche Möglichkeiten für eine individuelle Neugestaltung.

Für eine zeitgemäße Nutzung sind Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen vorzusehen. Dadurch eignet sich die Immobilie besonders für Käufer, die eine Wohnung nach ihren persönlichen Vorstellungen gestalten möchten und gleichzeitig Wert auf eine gepflegte Wohnhausanlage sowie eine attraktive Lage nahe Schönbrunn legen.