

**Erstbezug nach Generalsanierung! Top
Dachgeschoßwohnung Nähe Matzleinsdorfer Platz**



Wohnbereich

Objektnummer: 95536

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,30
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	181,40 €
Heizkosten:	104,00 €
Sonstige Kosten:	145,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

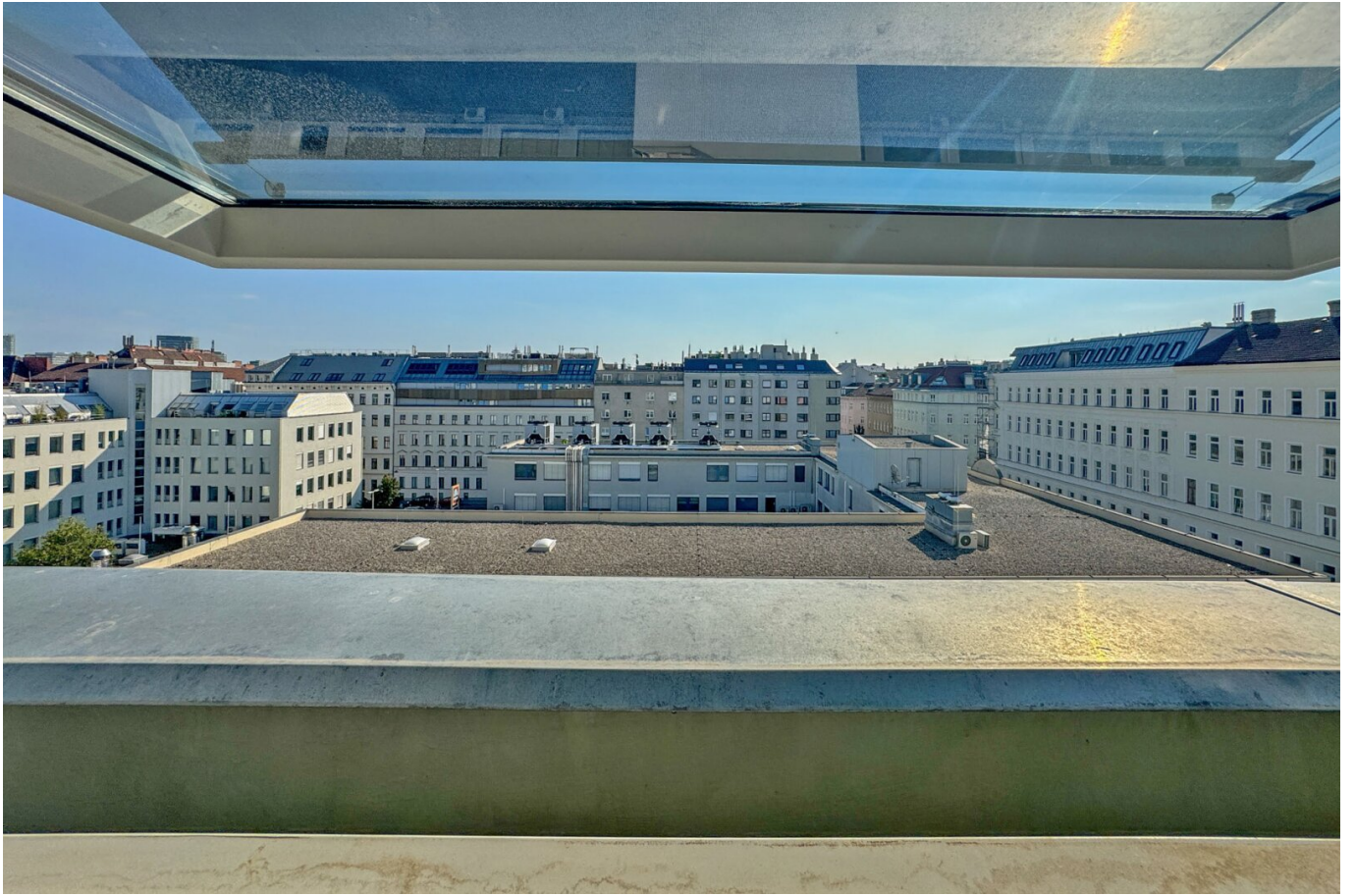
Ihr Ansprechpartner



Karin Hanika

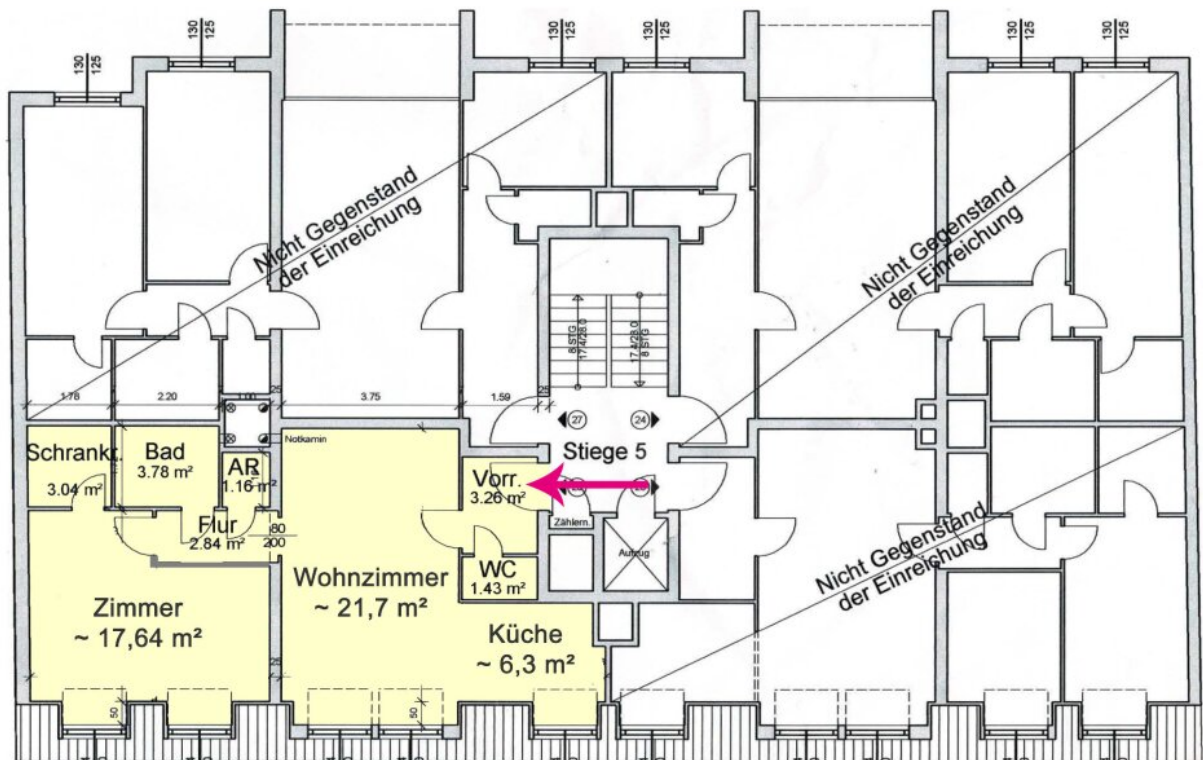
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien











Objektbeschreibung

Die besonders helle, freundliche Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines 6-stöckigen Hauses mit Lift, das im Jahre 1978 errichtet wurde. Die Lage des Wohnhauses zeichnet sich durch die sehr gute öffentliche Anbindung aus; mit der Straßenbahnlinie 6 ist man in vier Minuten am Matzleinsdorfer Platz, die U1-Station Keplerplatz erreicht man ebenso schnell und drei Stationen später ist man mit der U-Bahn im 1. Bezirk.

Zu erwähnen ist überdies die schnelle Erreichbarkeit der Krankenpflegeschule am Kaiser Franz Josef-Spital, des UKHs Meidling sowie des FH Campus Wien. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen im Nahbereich des Wohnhauses zur Verfügung, z.B. gibt es gleich gegenüber zwei Lebensmittel-Discounter. Ebenso sind Geschäfte, Cafés und Restaurants auf der nahegelegenen Quellenstraße fußläufig gut erreichbar.

Die 2-Zimmer Dachgeschoßwohnung könnte mit geringem Aufwand in eine 3-Zimmer-Wohnung umgestaltet werden. Sie unterteilt sich in einen Vorraum mit Zugang zum separaten WC mit Waschbecken. Der südlich ausgerichtete Wohnbereich mit offener Küche ist sicher das Highlight der Wohnung. Lichtdurchflutet, mit traumhaftem Ausblick auf die Dächer Wiens. Die Anschlüsse zum Einbau einer Küche sind installiert. An das knapp 18 m² große Zimmer ist ein Schrankraum angeschlossen, das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleichen, extragroßen Dusche ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Abstellraum.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. In den Wohnräumen ist ein pflegeleichter Vinylboden verlegt, Bad und WC sind verflies, die Dachflächenfenster verfügen über eine Beschattung. Zur Wohnung gehört auch noch ein praktisches Kellerabteil, attraktive Allgemeinbereiche wie eine Sauna und eine Dachterrasse mit traumhaftem Wienblick komplettieren das Angebot.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap