Erstbezug nach Generalsanierung! Top Dachgeschoßwohnung Nähe Matzleinsdorfer Platz



Wohnbereich

Objektnummer: 95536

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m² * 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



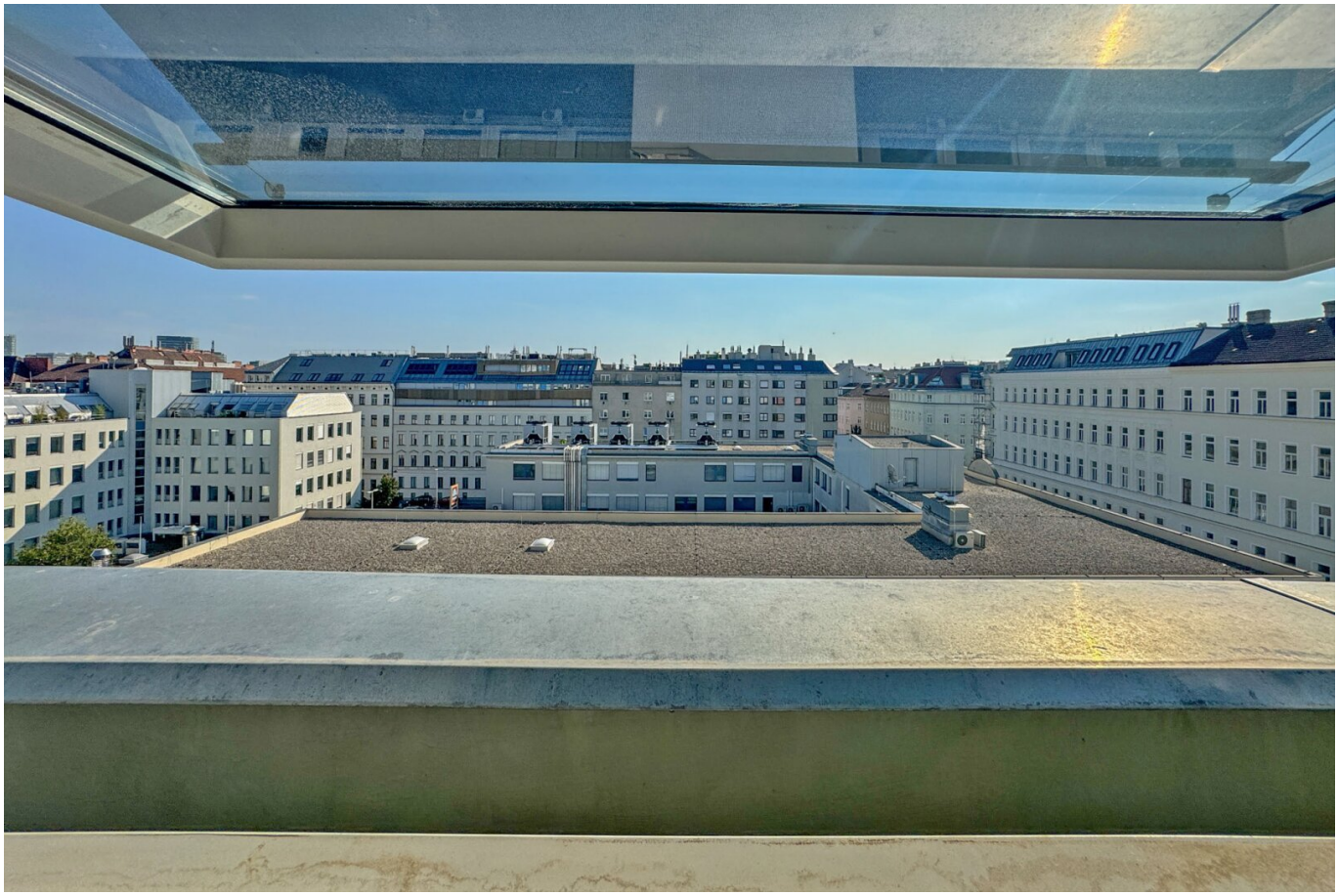
Karin Hanika

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











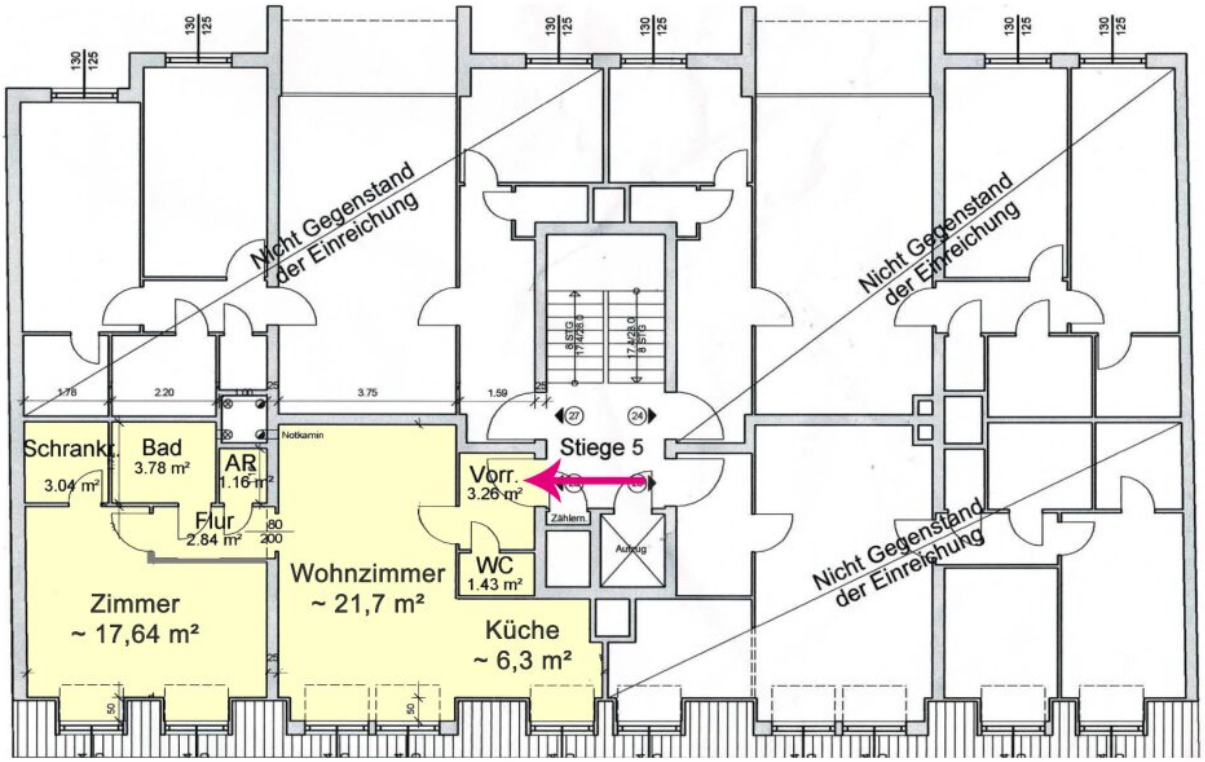











Nicht Gegenstand der Einreichung
Nicht Gegenstand der Einreichung
Nicht Gegenstand der Einreichung
Schrank
3.04 m²
Bad
3.78 m²
AR
1.16 m²
Flur
2.84 m²
Notkamin
Zimmer
~ 17,64 m²
Wohnzimmer
~ 21,7 m²
Vorr.
3.26 m²
Stiege 5
WC
1.43 m²
Zählerm.
Aufzug
Küche
~ 6,3 m²

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 verfliest, 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