Estbezug in generalsanierter 3-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia im 4.Lifstock



Objektnummer: 2142/22620

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1975
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	192,78 €
Heizkosten:	136,59 €
USt.:	46,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Carina Payreder

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









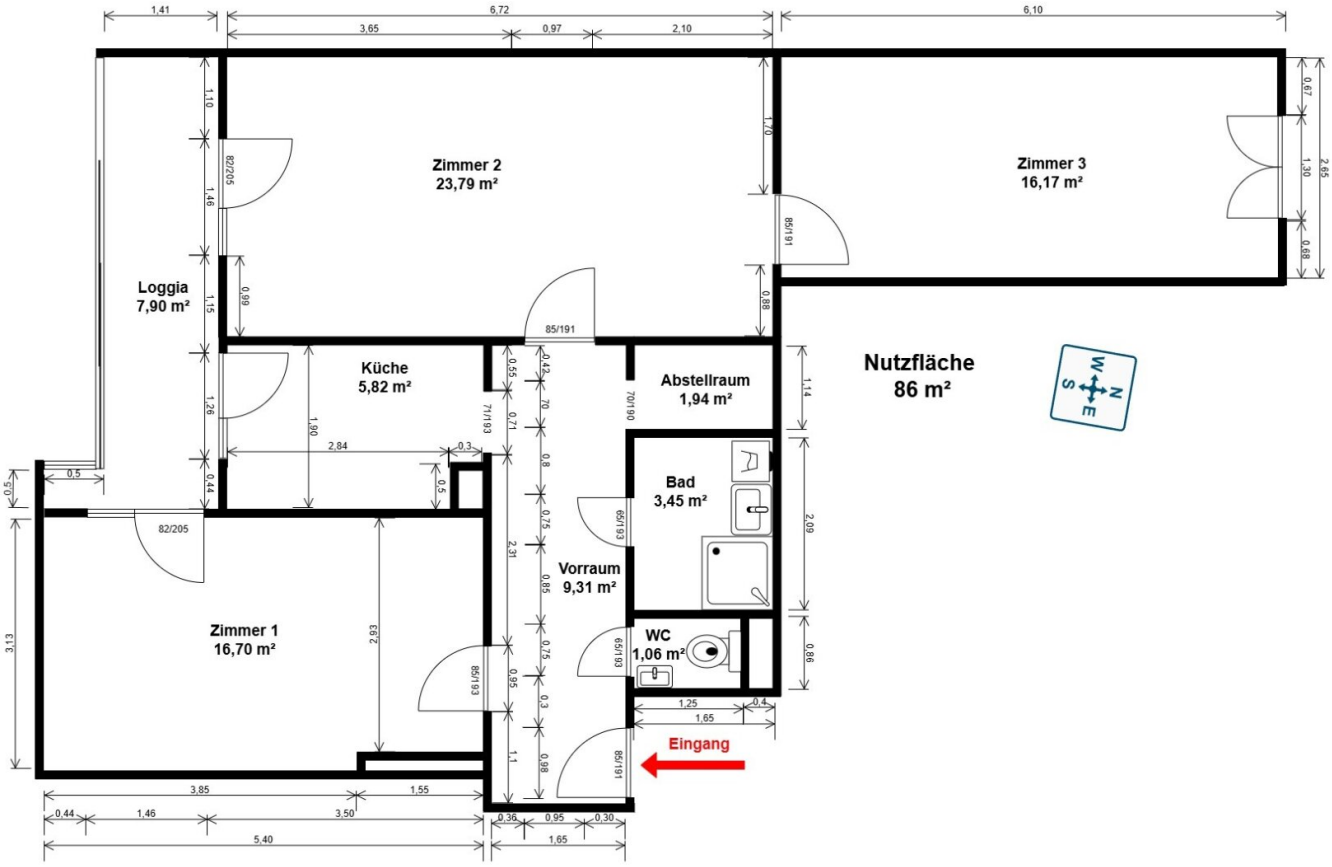











Zimmer 2
23,79 m²
Zimmer 3
16,17 m²
Loggia
7,90 m²
Küche
5,82 m²
Abstellraum
1,94 m²
Bad
3,45 m²
Vorraum
9,31 m²
WC
1,06 m²
Zimmer 1
16,70 m²
Nutzfläche
86 m²
Eingang
N
W
E
S

Objektbeschreibung

Eine großzügige, generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock mit 86 m² Nutzfläche mit einer 8 m² Loggia. Die Wohnung ist überwiegend hofseitig und südwestlich ausgerichtet und bietet dadurch eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre.

Highlights

- 86 m² Nutzfläche
- 3 Zimmer
- 8 m² verglaste Loggia
- Erstbezug nach umassender Generalsanierung
- Hochwertiger Parkettboden
- Moderne Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Neue Elektrik mit Shelly-Smart-Home-Steuerung
- Moderne Schallschutzfenster im straßenseitigen Zimmer
- 4. Liftstock
- überwiegend hofseitig & südwestlich ausgerichtet

Wohngefühl & Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend generalsaniert – Wände, Böden, Bad, WC, Küche, Elektrik,

Fenster und Türen wurden erneuert und kann nun als Erstbezug übernommen werden.

Die drei großzügigen Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die verglaste Loggia erweitert den Wohnbereich und sorgt gleichzeitig für viel Licht.

Ein besonderes Detail ist die integrierte Shelly-Steuerung, mit der sich die Beleuchtung komfortabel per Smartphone bedienen lässt.

Die Einbauküche ist vollständig ausgestattet und direkt nutzbar.

Haus & Allgemeinflächen

Das gepflegte Wohnhaus aus 1975 verfügt über einen Personenlift.

Zur allgemeinen Nutzung stehen ein Wasch- und Trockenraum sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwägen zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigeren Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks nahe Arthaberplatz. Die Umgebung verbindet eine gute städtische Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln. In nur 20 Minuten ist man im Zentrum Wiens am Sephansplatz.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap