

**Wohnen mit Weitblick im Stuwerviertel!
Dachgeschoßwohnung in bester, zentraler Lage!**



Hausansicht

Objektnummer: 4907

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1959
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,57
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	151,86 €
USt.:	15,19 €

Ihr Ansprechpartner



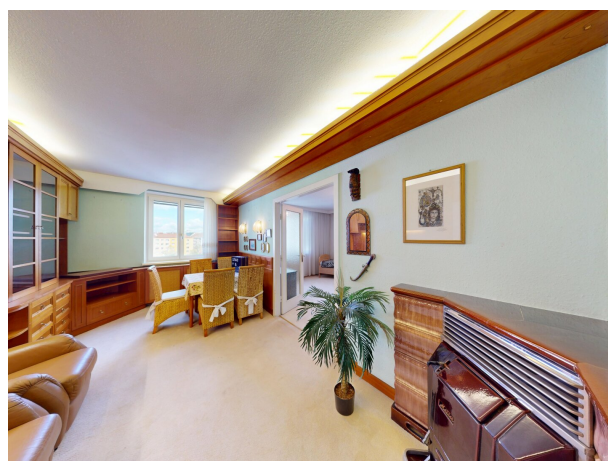
Andrea Kisch

Perfect Deal Immobilien e.U
Ocwirkgasse, 9/4/1
1210 Wien

T +43 676 52 53 118

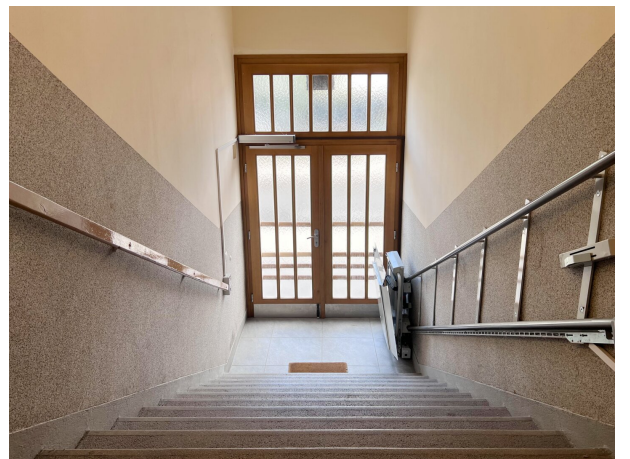
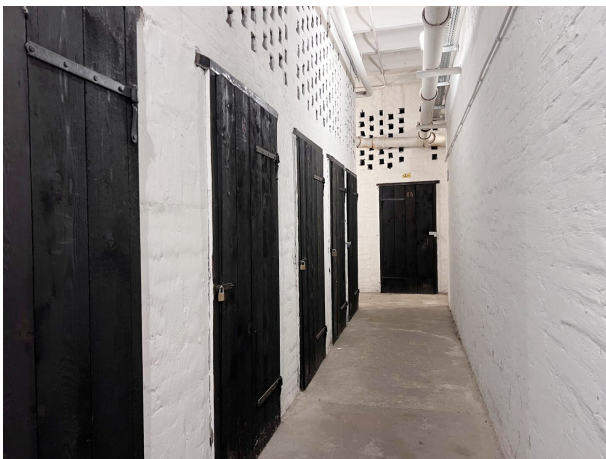
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

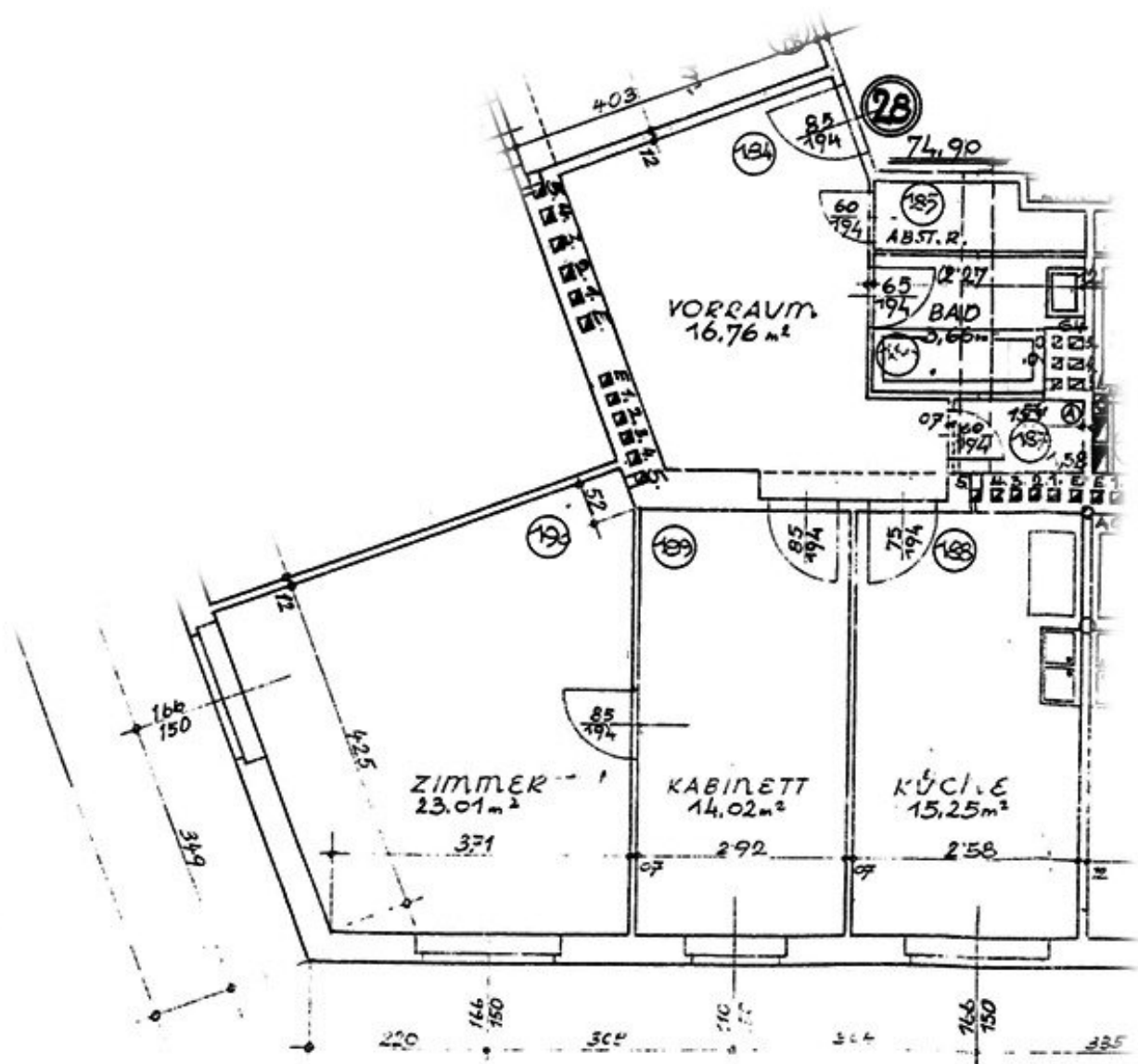












Objektbeschreibung

Diese Wohnung verbindet ruhige Lage mit einem ganz besonderen Ausblick – inklusive malerischer Sonnenaufgänge. Sie befindet sich im **5. und zugleich obersten Liftstock** der Wohlmutterstraße 12, mitten im beliebten Stuwerviertel.

Und rundherum gibt es jede Menge zu entdecken: der Prater direkt ums Eck, das Messegelände, Universitäten, der Vorgartenmarkt und eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Kurz gesagt: **Alles, was das Leben angenehm und abwechslungsreich macht, liegt praktisch vor der Haustür.**

Die Wohnung verfügt über rund **75 m² Wohnfläche** und überrascht mit einem etwas ungewöhnlichen Grundriss: Ein großzügiger Vorraum bietet außergewöhnlich viel Stauraum, daran schließen eine kompakte Küche und ein schmales Wohnzimmer an. Das Schlafzimmer ist dafür angenehm großzügig dimensioniert.

Ob Sie den bestehenden Grundriss ganz nach Ihren Vorstellungen verändern oder den besonderen Charakter der Wohnung bewahren möchten – hier steckt viel Potenzial für ein ganz persönliches Zuhause.

Auch der Keller kann sich sehen lassen: **Für ein Haus aus dieser Bauzeit eine echte Besonderheit.** Er wurde saniert und die Wände frisch gekalkt – sauber, gepflegt und in bestem Zustand.

PS: Küche und Bad benötigen liebevolle Zuwendung, um den heutigen Ansprüchen wieder gerecht zu werden.

AUF EINEN BLICK:

- Baujahr 1959
- 5. Stock MIT LIFT
- Wohnnutzfläche ca. 75 m²
- 2 Zimmer

- Getrennte, große Küche
- Bad mit Dusche
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil
- Zentrale Lage
- Fußnähe zu U1 und U2

DIE LAGE:

Genial! Die U1, die U2 und andere öffentliche Verkehrsmittel sind in Fußnähe, ebenso der Prater und das Messegelände, der Vorgartenmarkt, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und vieles mehr.

DER KAUFPREIS:

€ 330.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap