Dachgeschoßwohnung in Bestlage, mitten im Stuwerviertel! Blick zum Vorgartenmarkt, Fußnähe U1 + U2!



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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,57
Kaufpreis:	297.000,00 €
Betriebskosten:	151,86 €
USt.:	15,19 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Kisch

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

T +43 676 52 53 118



















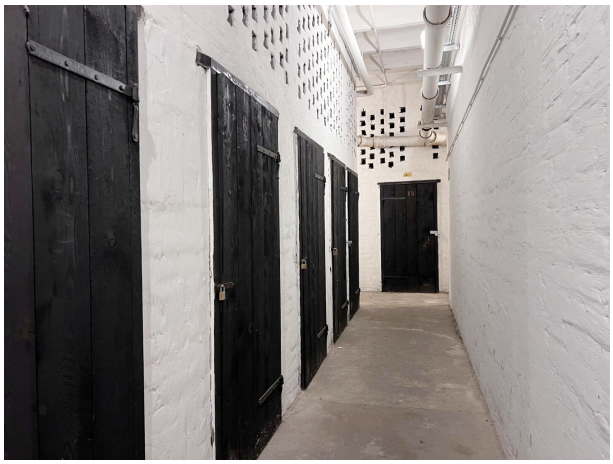




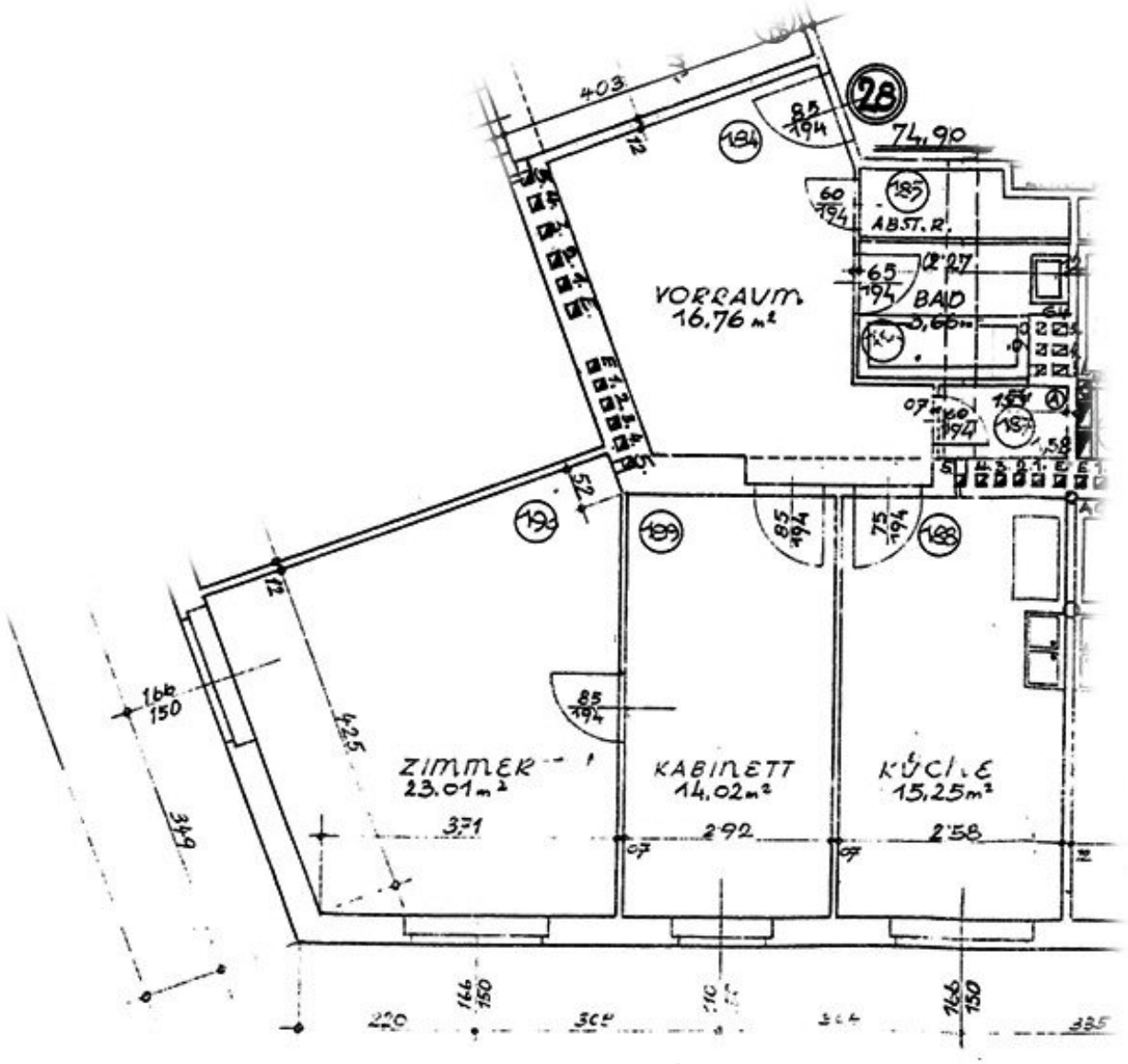











28
74,90
403
12
184
85/194
185
60/194
ABST. R.
65/194
2'27
BAD
3,66m²
VORRAUM
16,76 m²
07
160/194
52
186
189
85/194
75/194
188
166/150
425
ZIMMER
23.01 m²
KABINETT
14,02m²
KÜCHE
15,25m²
371
292
258
349
220
166/150
304
110
166/150
335

Objektbeschreibung

Perfekte Lage – mit Sanierungsbedarf

Diese Wohnung verbindet eine ruhige Lage mit einem ganz besonderen Ausblick, denn sie befindet sich im **5. und zugleich obersten Liftstock** der Wohlmutstraße 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 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:

€ 297.000.- (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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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