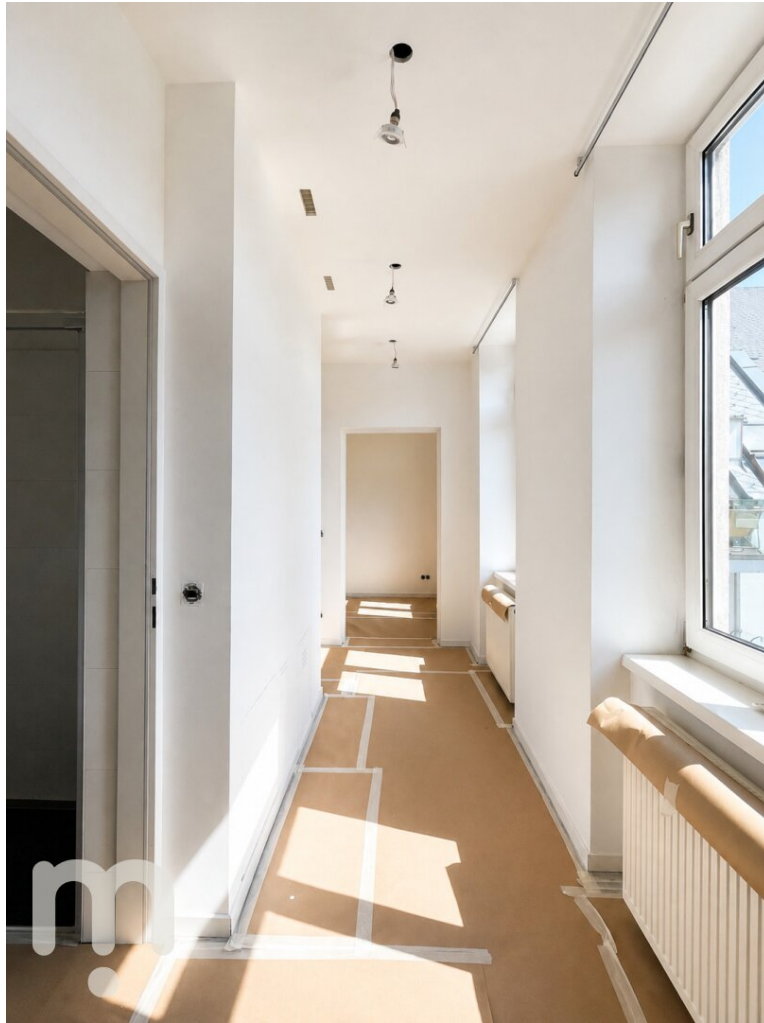


**ALTBAU TRIFFT BALKON – frisch sanierte
2-Zimmer-Wohnung mit Lift, Balkon & voll ausgestatteter
Küche**



Objektnummer: 2153/252

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1899
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,26 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	95,93 €
USt.:	11,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

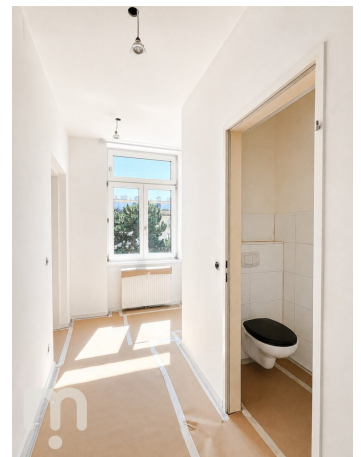
Ihr Ansprechpartner

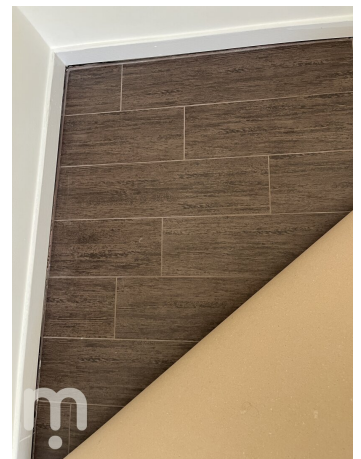


Thomas Berger

Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien







mer
lin .

— PLANEN SIE EINEN VERKAUF?

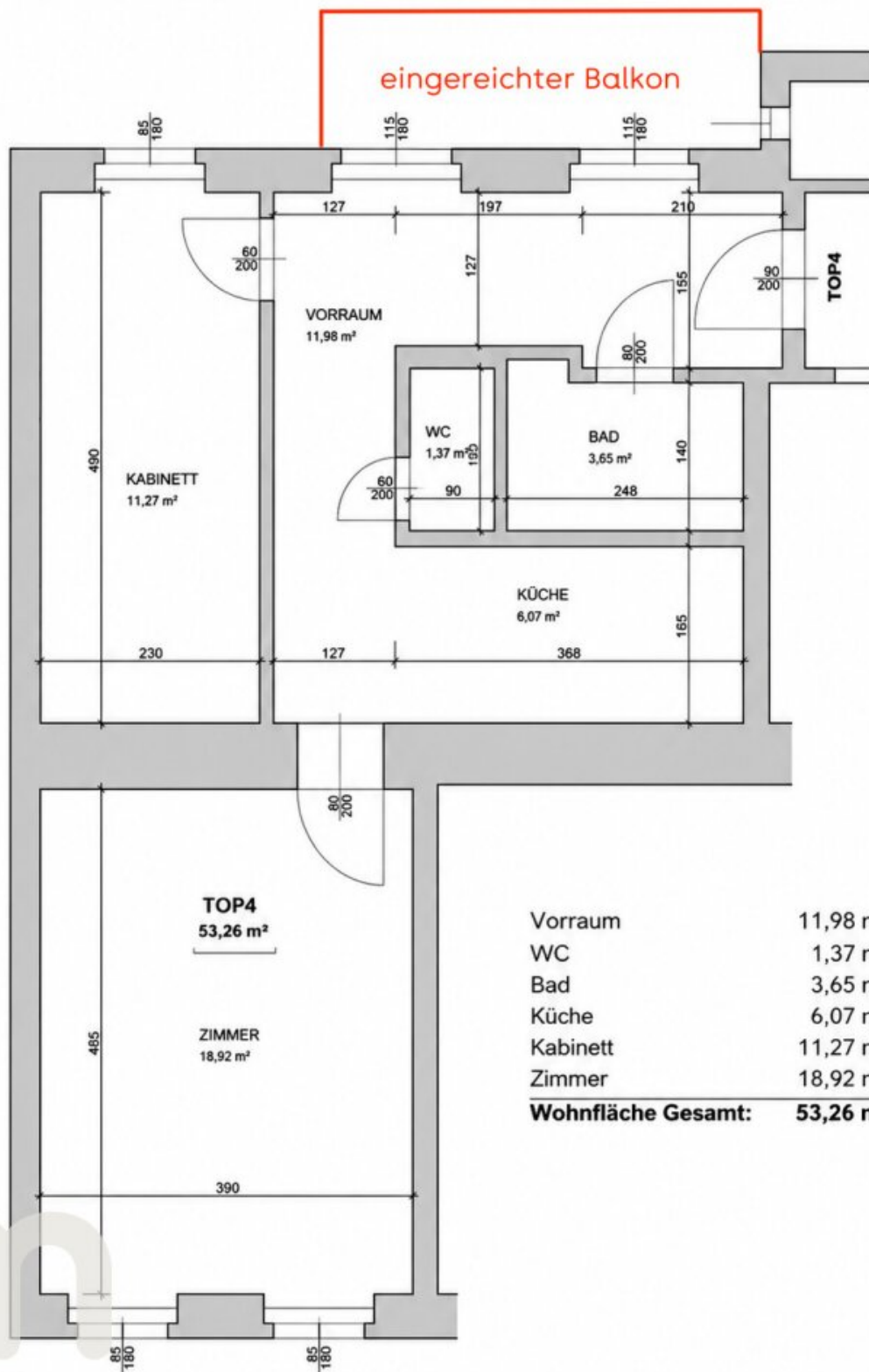
Ihre Immobilie verdient diesen Auftritt.

Erfahren Sie, was sie wert ist —
kostenlos, ehrlich und unverbindlich.

MARKTWERT ANFRAGEN →

merlinreal.com

● let's talk real estate.



Vorraum	11,98 m ²
WC	1,37 m ²
Bad	3,65 m ²
Küche	6,07 m ²
Kabinett	11,27 m ²
Zimmer	18,92 m ²
Wohnfläche Gesamt:	53,26 m²

TOP4 - 2.OG

Objektbeschreibung

Samstagvormittag über den Brunnenmarkt schlendern, abends am Yppenplatz sitzen – und zu Hause wartet eine Wohnung, in der nichts mehr zu tun ist. Diese soeben sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit rund 53 m² liegt im 2. Obergeschoss eines Gründerzeithauses um 1900 und ist sofort bezugsfertig. Das Schlafzimmer ist ruhig zum begrünten Innenhof orientiert – dorthin, wo künftig auch der geplante Balkon entstehen soll.

- Auf einen Blick -

- ca. 53 m² Wohnfläche | 2 Zimmer | 2. Obergeschoss
- Gründerzeithaus um 1900
- Wohnung saniert – sofort bezugsfertig
- geplanter Balkon in den ruhigen, grünen Innenhof
- Küche voll ausgestattet und im Kaufpreis enthalten
- Badezimmer komplett eingerichtet, inkl. Waschmaschinenanschluss
- Ausrichtung nach Westen und Osten – hell, mit Möglichkeit zur Querlüftung
- Gasheizung (Heizkörper)
- Lift bis zur Wohnebene (Zugang über einige Stufen)
- U6 Thaliastraße und U6 Josefstädter Straße jeweils ca. 10 Gehminuten

Die Wohnung im Detail

Die Raumaufteilung ist klassisch und gut nutzbar: Vom großzügigen, hellen Vorzimmer mit abgehangter Decke und Spotbeleuchtung erreichen Sie die beiden Zimmer, die separate Küche sowie Bad und WC. Das Wohnzimmer öffnet sich nach Westen zur Straße, Schlafzimmer und Vorzimmer blicken nach Osten in den begrünten Innenhof. Diese beidseitige Ausrichtung macht die Wohnung den ganzen Tag über hell und erlaubt angenehme Querlüftung.

Ein durchgehender dunkler Fiesenboden zieht sich durch alle Wohnräume und gibt der Wohnung ein modernes, ruhiges Gesamtbild.

Die Küche ist vollständig ausgestattet und im Kaufpreis enthalten; das Badezimmer ist

komplett eingerichtet – mit Handtuchheizkörper, Duschwand, Spiegel und Unterbauschrank.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gasheizung mit Heizkörpern. Kurz gesagt: einziehen, auspacken, wohnen.

Das Highlight in Planung ist der Balkon auf der Hofseite: Er ergänzt die Wohnung künftig um einen privaten Freibereich ins Grüne – genau das, was bei Wiener Altbauwohnungen am stärksten gefragt ist. Das behördliche Genehmigungsverfahren läuft derzeit.

Lage & Anbindung

Das Grätzl rund um Brunnenmarkt und Yppenplatz zählt zu den lebendigsten Ecken Wiens: Marktstände, Kaffeehäuser, Restaurants und kleine Geschäfte liegen praktisch vor der Haustür, die Thaliastraße deckt mit ihren Geschäften den täglichen Bedarf in wenigen Gehminuten ab.

In die Stadt geht es schnell: Die U6-Stationen Thaliastraße und Josefstädter Straße sind jeweils in rund zehn Gehminuten erreichbar, die Straßenbahn entlang der Thaliastraße bringt Sie zusätzlich Richtung Gürtel und Innenstadt. Und wer nach Hause kommt, wohnt trotzdem ruhig – Schlafzimmer und Vorzimmer liegen zum begrünten Innenhof.

Gut zu wissen

- Der geplante Balkon befindet sich derzeit im behördlichen Genehmigungsverfahren. Für die Erteilung der Genehmigung kann keine Gewähr übernommen werden.
- Ein Lift ist vorhanden und fährt bis zur Wohnebene; der Zugang zum Lift erfolgt über einige Stufen. Die Wohnung ist daher nicht vollständig barrierefrei erreichbar.
- Heizung: Gasheizung (Heizkörper). Die Energieausweisdaten entnehmen Sie den Objektangaben.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Thomas Berger unter 0676 / 963 55 85 oder tberger@merlinreal.com gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers sowie von Behörden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

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 <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap