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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	95,93 €
USt.:	11,36 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

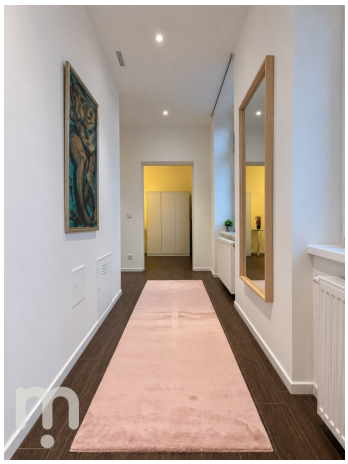
Ihr Ansprechpartner

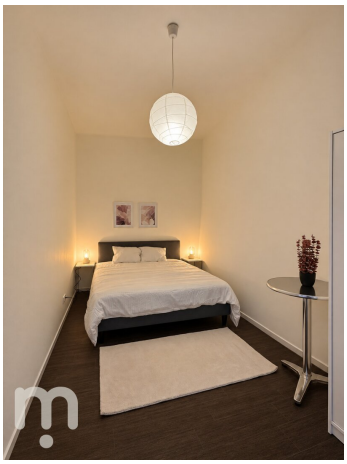


Thomas Berger

Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien














MARRAKECH





merlin .

PLANEN SIE EINEN VERKAUF?

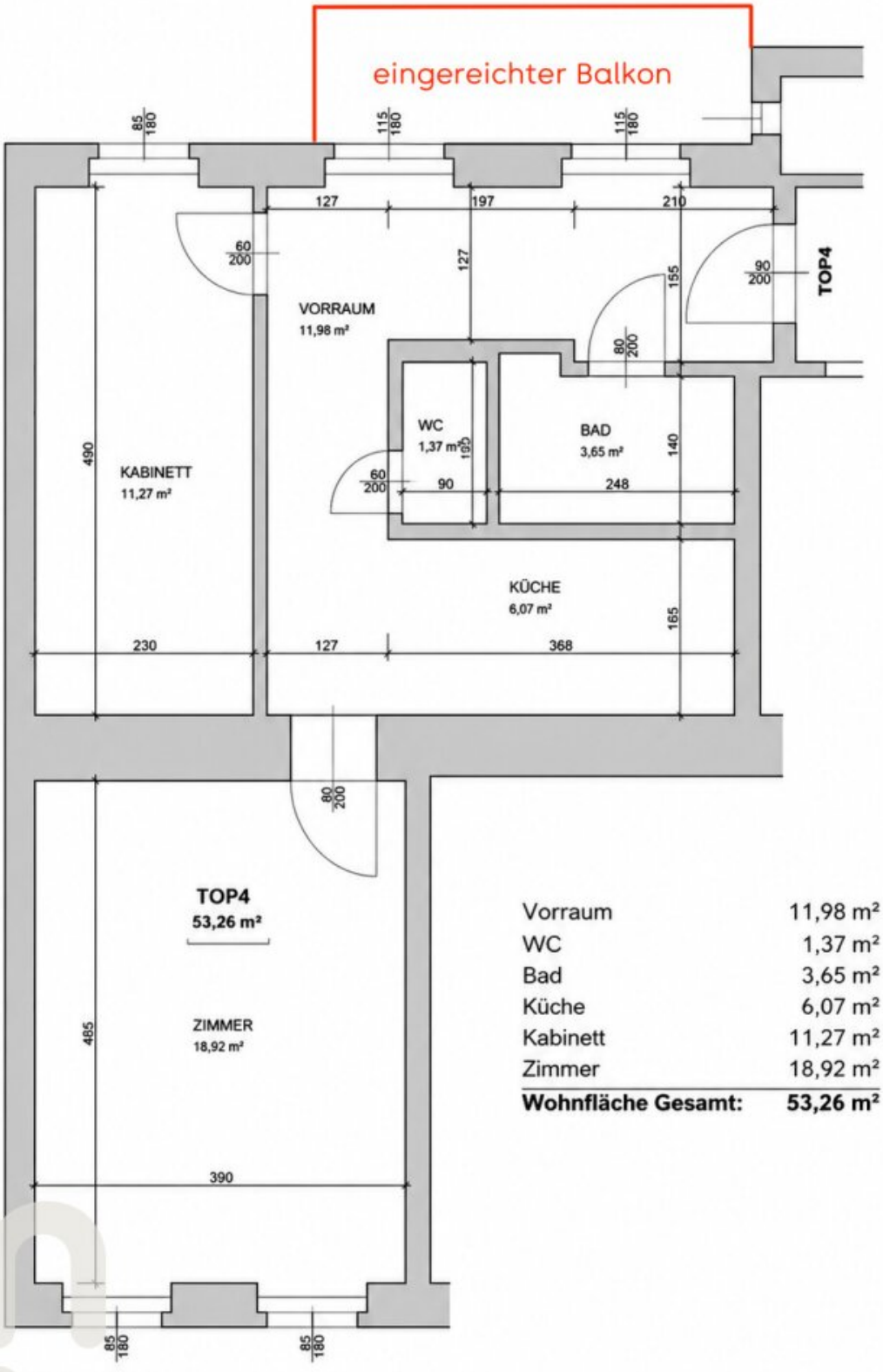
Ihre Immobilie verdient diesen Auftritt.

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

MARKTWERT ANFRAGEN →

merlinreal.com

let's talk real estate.



Vorraum	11,98 m²
WC	1,37 m²
Bad	3,65 m²
Küche	6,07 m²
Kabinett	11,27 m²
Zimmer	18,92 m²
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, nicht einmal Möbel kaufen. Die soeben sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit rund 53 m² liegt im 2. Obergeschoss eines Gründerzeithauses und ist sofort bezugsfertig, auf Wunsch samt kompletter Einrichtung.

Baujahr: um 1900, Wohnung frisch saniert

Bezug: sofort

Möblierung: derzeit möbliert, auf Wunsch so übernehmbar, wie sie ist

Auf einen Blick

- ca. 53 m² Wohnfläche | 2 Zimmer | 2. Obergeschoss

- Altbau, saniert und sofort bezugsfertig

- derzeit voll möbliert, Übernahme der gesamten Einrichtung möglich

- geplanter Balkon in den ruhigen, begrünten Innenhof

- Küche voll ausgestattet und im Kaufpreis enthalten

- Badezimmer komplett eingerichtet, inkl. Waschmaschinenanschluss

- Ausrichtung West und Ost, Querlüftung möglich

- Gasheizung mit Heizkörpern

- Lift bis zur Wohnebene (Zugang über einige Stufen)

- U6 Thaliastraße und Josefstädter Straße je ca. 10 Gehminuten

Zwei Seiten, den ganzen Tag Licht

Vom hellen Vorzimmer mit abgehängter Decke und Spots erreichen Sie beide Zimmer, die separate Küche sowie Bad und WC. Das Wohnzimmer öffnet sich nach Westen zur Straße, Schlafzimmer und Vorzimmer liegen ruhig zum begrünten Innenhof im Osten. Ein durchgehender dunkler Fliesenboden gibt der Wohnung ein ruhiges, modernes Gesamtbild.

Einziehen mit dem Koffer

Die Wohnung ist derzeit komplett eingerichtet. Wer möchte, übernimmt sie genau so, wie sie ist: Möbel, Küche und Bad sind bereit, es fehlen nur noch Ihre persönlichen Dinge. Das macht die Wohnung auch für Anleger interessant, die rasch vermieten wollen, oder als Stadtwohnung für Pendler und Studierende in der Familie.

Der Balkon kommt in den Hof

Auf der Hofseite ist ein Balkon geplant, der die Wohnung künftig um einen privaten Freibereich ins Grüne ergänzt – bei Wiener Altbauwohnungen genau das, was meist fehlt. Das behördliche Genehmigungsverfahren läuft derzeit.

Lage: zwischen Brunnenmarkt und Yppenplatz

Das Grätzl in 1160 Wien zählt zu den lebendigsten Ecken der Stadt: Marktstände, Kaffeehäuser, Restaurants und kleine Geschäfte liegen praktisch vor der Haustür, die Thaliastraße deckt den täglichen Bedarf in wenigen Gehminuten. Die U6-Stationen Thaliastraße und Josefstädter Straße erreichen Sie jeweils in rund zehn Minuten zu Fuß, die Straßenbahnlinie 46 fährt über die Thaliastraße Richtung Gürtel und Innenstadt.

Gut zu wissen

- Der geplante Balkon befindet sich derzeit im behördlichen Genehmigungsverfahren. Für die Erteilung der Genehmigung kann keine Gewähr übernommen werden.

- Die Möblierung wird bei Interesse im aktuellen Zustand übernommen, so wie sie bei der Besichtigung zu sehen ist.

- Der Lift fährt bis zur Wohnebene, der Zugang zum Lift erfolgt jedoch über einige Stufen. Die Wohnung ist daher nicht stufenlos erreichbar.

Interesse geweckt?

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

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümerseite sowie von Behörden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

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