

**Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage
des 10. Bezirks, Nähe Wienerberg – ideal zur
Verwirklichung Ihrer Traumwohnung oder als Anlage**



Objektnummer: 5203

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zur Spinnerin
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	71,74 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,53
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	174,34 €
USt.:	19,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Schuch

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13/GL
1010 Wien



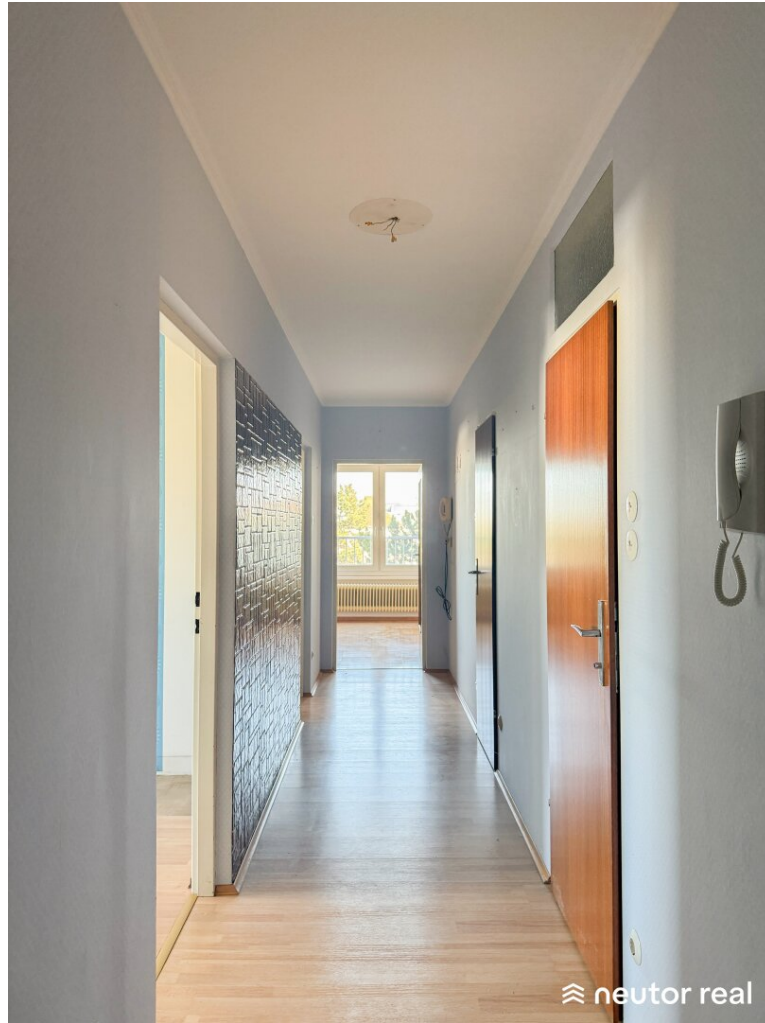
neutor real

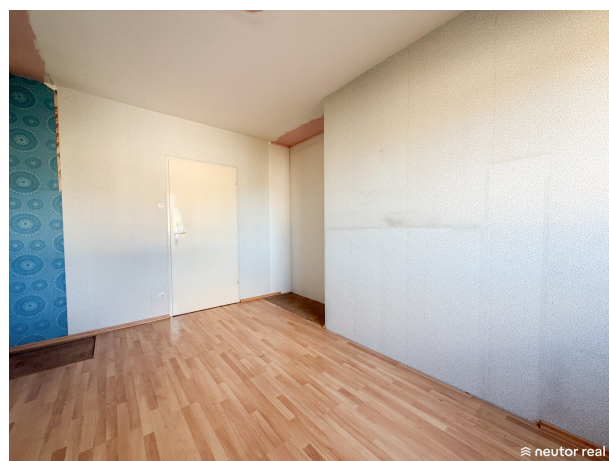


neutor real



neutor real

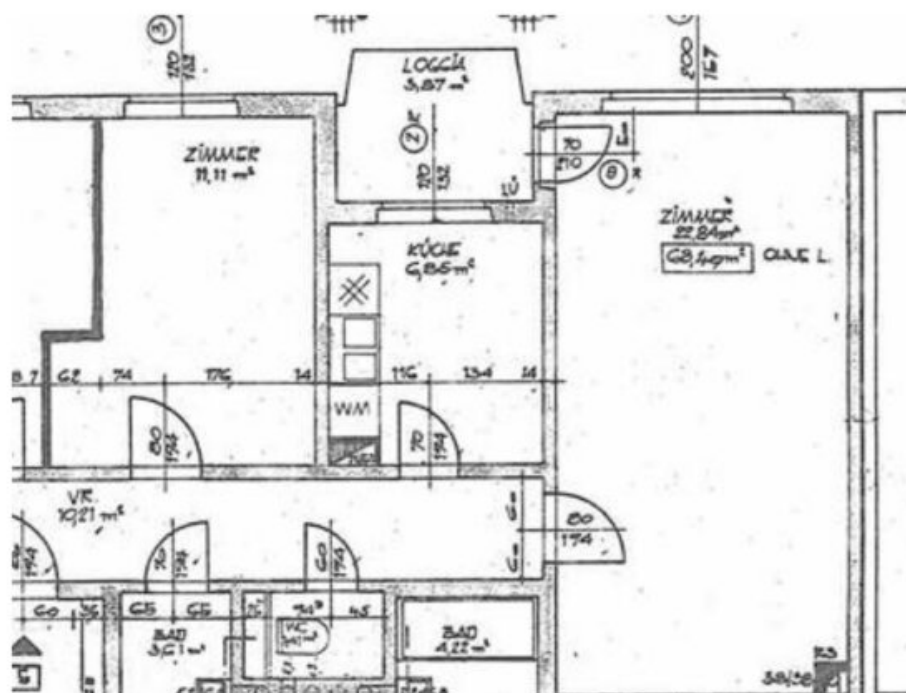












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine helle, sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger Lage unweit des Erholungsgebiets Wienerberg. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und freundliche Lichtverhältnisse.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 71,74 m² inkl. Loggia

Zimmer: 3

Badezimmer: 1 mit Badewanne

WC: ja, separat angelegt

Keller: ja

Etage: 4. Stock

Heizung: Zentralheizung, Gas

Lift: ja

Beschreibung:

Diese sanierungsbedürftige Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines Neubaus und bietet eine hervorragende Grundlage, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen und ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit etwas Kreativität und einer durchdachten Sanierung eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, modernen Wohnkomfort mit persönlichem Stil zu verbinden. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und einen praktischen Eingangsbereich schafft. Von hier aus sind die einzelnen Räume zentral begehbar. Dazu zählen das separate WC, das Badezimmer sowie das Schlafzimmer, das durch helle Fensterfronten überzeugt und ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank bietet. Ein zusätzlicher Abstellraum schafft wertvollen Stauraum und ermöglicht eine praktische Organisation des Wohnalltags. Die separate Küche verfügt über ein Fenster, das für eine angenehme Belüftung sorgt, und bietet beste Voraussetzungen, um einen funktionalen Kochbereich nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Hier lassen sich

individuelle Küchenideen verwirklichen und kulinarische Kreationen zubereiten. Das helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen Essplatz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die vorhandenen Loggien ergänzen das Raumangebot und schaffen zusätzlichen Freiraum zum Entspannen. Gestalten Sie die Räumlichkeiten nach Ihren individuellen Bedürfnissen und schaffen Sie ein Zuhause, das Ihren Vorstellungen und Ihrem Lebensstil entspricht.

Kosten:

Kaufpreis: € 179.000, -

Betriebskosten: € 299,63 inkl. Rep-Rücklage, Garage, Lift und USt.

Heizkostenkonto: € 86,02 inkl. USt.

Warmwasserkonto: € 52,38 inkl. USt.

Aushaftendes Darlehen an der Top 17 Stiege 4: € 1.892,93
welches beim Ankauf übernommen und über die Reparaturrücklage rückgeführt wird

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Lage:

Die Wohnung überzeugt durch ihre attraktive Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk. Rund um die Zur Spinnerin finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch für Erholung und Freizeit ist bestens gesorgt: Das fußläufig erreichbare Naherholungsgebiet Wienerberg lädt mit seinem großen Ziegelteich und idyllischen Spazierwegen zum Entspannen und Verweilen im Grünen ein. Golfbegeisterte kommen im nahegelegenen Golfclub Wienerberg mit seinen gepflegten Fairways und weitläufigen Grünflächen auf ihre Kosten. Darüber hinaus sorgen Restaurants, Kinos und vielfältige Sporteinrichtungen in der Umgebung für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Die Straßenbahnlinie 1 ist über die Station Trostgasse erreichbar und bringt Sie in etwa 20 Minuten direkt zur Wiener Oper. Somit verbindet die Lage angenehme Naherholung mit einer guten Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap