ERSTBEZUG nach Sanierung! moderne 2-Zimmer Wohnung im Altbauwohnhaus mit LUFTWÄRMEPUMPE nähe Matzner Park!

Objektnummer: 5650

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,56 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	253.000,00 €
Betriebskosten:	115,26 €
USt.:	12,79 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

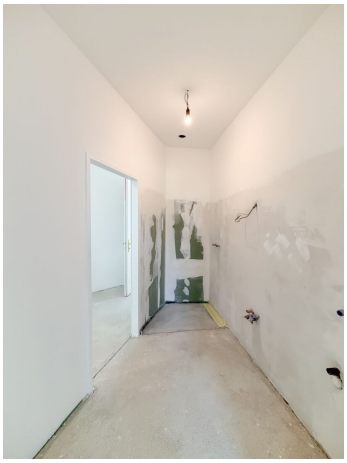
Peter Bigus

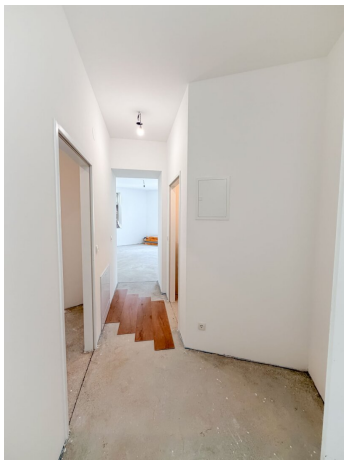
Immobilienquartier
Lechnerstraße 18/6
Wien 1030

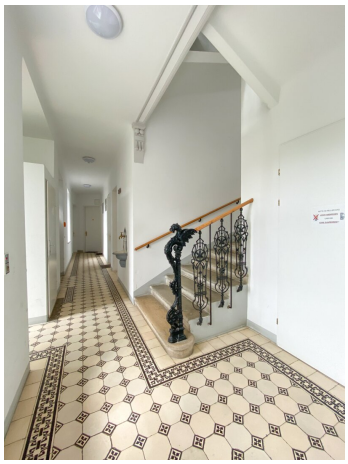
Beispielfoto, KI-bearbeitet

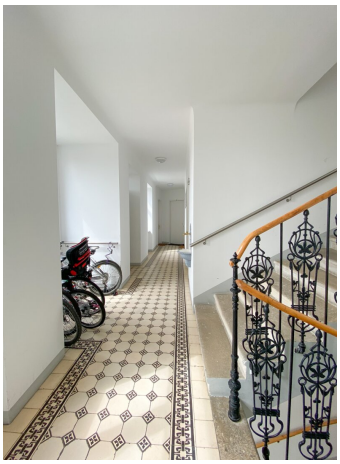
Beispielfoto, KI-bearbeitet

Beispielfoto, KI-bearbeitet









EINBAHN

wellness

Top 28
DL 90
DL 210
Vorraum
Parkett
7,35 m²
6,40 m²
Bad
Fliesen
3,80 m²
4,10 m²
DL 80
DL 210
DL 90
DL 210
Boiler
WC
Fliesen
1,40 m²
2,10 m²
DL 80
DL 210
Zimmer
Parkett
12,45 m²
DL 80
DL 210
DL 835
DL 250
Wohnküche
Parkett
25,56 m²

Objektbeschreibung

Verkauft wird eine 50,56 m2 große Eigentumswohnung im 14. Wiener Gemeindebezirk in der Goldschlagstraße. Die Wohnung befindet sich im barrierefreien **2. Liftstock** eines **1911** erbauten Altbauwohnhauses. Das Wohnhaus wurde 2012 vollständig vom Keller revitalisiert. Im Zuge dessen wurde eine **Energieeffiziente Hauszentralheizung** mittels Luftwärmepumpe und eine Lüftungsanlage mit Wärmetauscher installiert. Dies garantiert **geringe Heizkosten und Fussbodenkühlung.** Ein Lifteinbau, eine Kellersanierung, alle Versorgungsleitungen und Steigleitungen sowie ein Dachgeschossausbau wurde durchgeführt.

Die Wohnung wird soeben **saniert (ERSTBEZUG)** und teilt sich wie folgt auf:

- ein Vorzimmer

- eine 25,56 m2 große, helle Wohnküche

- ein Badezimmer ausgestattet mit einer bodenebenen Dusche und Waschtisch

- ein 12,45 m2 großes Schlafzimmer

- ein separates WC

Nutzen Sie die Möglichkeit, Bodenbeläge und Fliesen nach Ihrem persönlichen Geschmack auszuwählen, sofern diese zum Zeitpunkt des Kaufes noch nicht bestellt und beauftragt wurden!

Das Objekt wird mittels Fußbodenheizung mit einer **effizienten Luftwärmepumpe** geheizt sowie gekühlt. Eine Heizungsumstellung, verbunden mit Mehrkosten die in den nächsten Jahren viele Wohnungen betrifft fällt dadurch weg. Im Haus steht eine **Sauna**, ein **Fitness**- und **Wellnessbereich** sowie ein **Gemeinschaftsgarten** den Bewohnern zur Verfügung. Weiters verfügt die Wohnung über eine Sicherheitstür.

Infrastruktur: Die Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen! Die Liegenschaft ist an einer Begegnungszone wodurch eine Ruhelage gegeben ist. Die Hütteldorfer Straße ist in 400 Meter zu erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Öffentliche Verkehrsmittel: 49, 52, 51A, S 45 S 50

Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreis Wohnung: 253.000 Euro

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage (56,61 Euro) und Ust: 197,29 Euro

Nähere Informationen und Besichtigungstermine:

Für nähere Fragen bzw. für einen unverbindlichen Besichtigungstermin steht Ihnen **Herr Bigus** unter 069912471592 oder per **E-Mail** unter **bigus@immobilienquartier.at** gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap