Schöne 2 Zimmerwohnung in top Zustand mitten im 9. Bezirk- Sobieskiplatz!



Objektnummer: 360

Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1869
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,16 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,96 m²
Heizwärmebedarf:	C 86,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	106,76 €
USt.:	10,92 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Madile- Daschütz

Madile- Select Immobilien
Seitenstettengasse 5/37
1010 Wien



















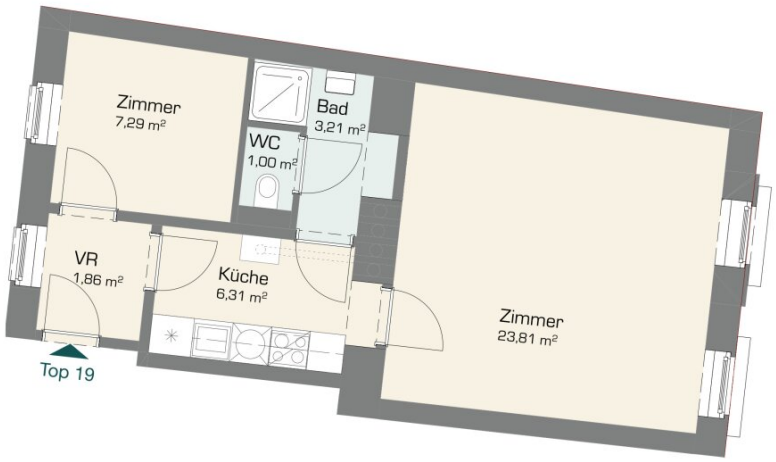








Wien 9, NUSSDORFER STRASSE 33 / SÄULENGASSE 1



0 1 2 3 4 5 m

N

Ausstattung gemäß Besichtigung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Die Flächenmaße sind Cirka-Angaben.

CNQ
WOHNEN... ABER LEISTBAR.



Top 19	3. Stock
Wohnen ca.	43,16m²
Keller ca.	2,96m²



Exklusivvermarktung durch

Madile Select Immobilien
www.madile-select.at
daniel@madile.at

Objektbeschreibung

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem großzügigen Wohnzimmer und einem gemütlichen Schlafzimmer. Ein besonderer Vorteil ist die separate Küche im Durchgangsraum, die nicht in den Wohnbereich integriert und dieser dadurch besser nutzbar ist!

In der **Wohnung** selbst wurde einiges erneuert. Sämtliche Oberflächen wurden überarbeitet und erneuert. Im Badezimmer wurden neue Abdichtungen hergestellt und die Sanitärgegenstände ausgetauscht. Die Elektroinstallationen wurden überprüft (entsprechende Elektrobefunde liegen vor). Zusätzlich wurde die elektrische Komplettierung, insbesondere Schalter und Steckdosen, erneuert.

Auch auf die technische Ausstattung wurde geachtet: Die Fenster wurden justiert und sämtliche Thermen gewartet und serviciert.

Ein weiteres Plus ist die neu eingebaute Wohnungseingangstüre. Diese ist eine Sicherheitstüre und entspricht der Widerstandsklasse WK 3.

Insgesamt bietet das Haus eine gute Kombination aus einem gepflegten und laufend verbesserten Gebäude, erneuerten Wohnungen und geplanten weiteren Verschönerungen der Allgemeinflächen. Besonders erfreulich ist, dass bereits zahlreiche Arbeiten durchgeführt wurden und auch die weitere Gestaltung des Innenhofs schon vorgesehen ist.

Das Haus befindet sich in einer schönen Lage im 9. Wiener Gemeindebezirk und wurde in den vergangenen Monaten in mehreren Bereichen aufgewertet. Dabei wurde sowohl auf die Verbesserung der Allgemeinflächen als auch auf die Erneuerung und Instandhaltung der einzelnen Wohnungen Wert gelegt.

Der **Eingangsbereich** des Hauses wird bis Ende des Jahres optisch saniert und präsentiert sich dadurch in einem gepflegten Erscheinungsbild. Auch im Keller wurden teilweise neue Kellerabteile errichtet.

Der **Innenhof** sowie der Zugang zum Fahrrad und Kinderwagenraum werden ebenfalls neugestaltet. Im Frühjahr 2027 ist außerdem vorgesehen, den Innenhof auf Basis eines Begrünungskonzepts neu zu begrünen und die bestehende Bepflanzung zu erweitern. Dadurch soll ein noch angenehmerer und einladender Bereich für die Bewohner entstehen.

Ein besonderer Vorteil ist, dass die Kosten für die genannten Maßnahmen an den **Allgemeinflächen** vollständig durch die vorhandene Reparaturrücklage gedeckt sind. Für den neuen Eigentümer entstehen diesbezüglich somit keine zusätzlichen Zahlungen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin um diese wunderschöne Wohnung zu besichtigen!

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap