

!! Sensationeller Preis !! Mitten im Grünen und doch nah in die Innenstadt



Objektnummer: 84

Eine Immobilie von ECS Tech Vermögensverwaltungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 101,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	660.000,00 €
Betriebskosten:	212,60 €
USt.:	21,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Marion Schaflechner

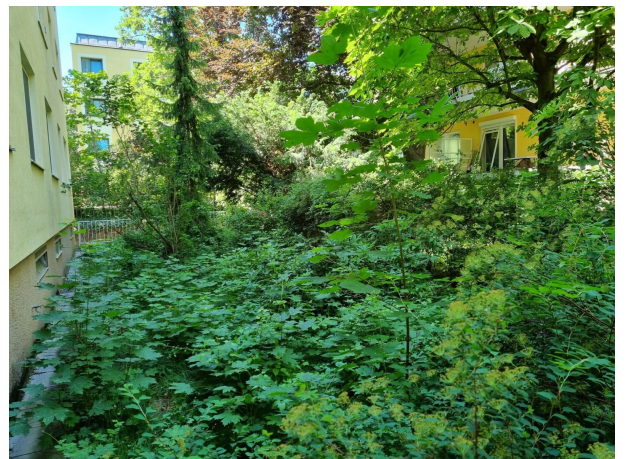
AFS Immobilien Gmbh
Gonzagagasse 17

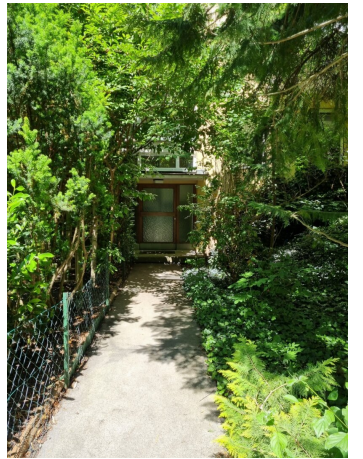




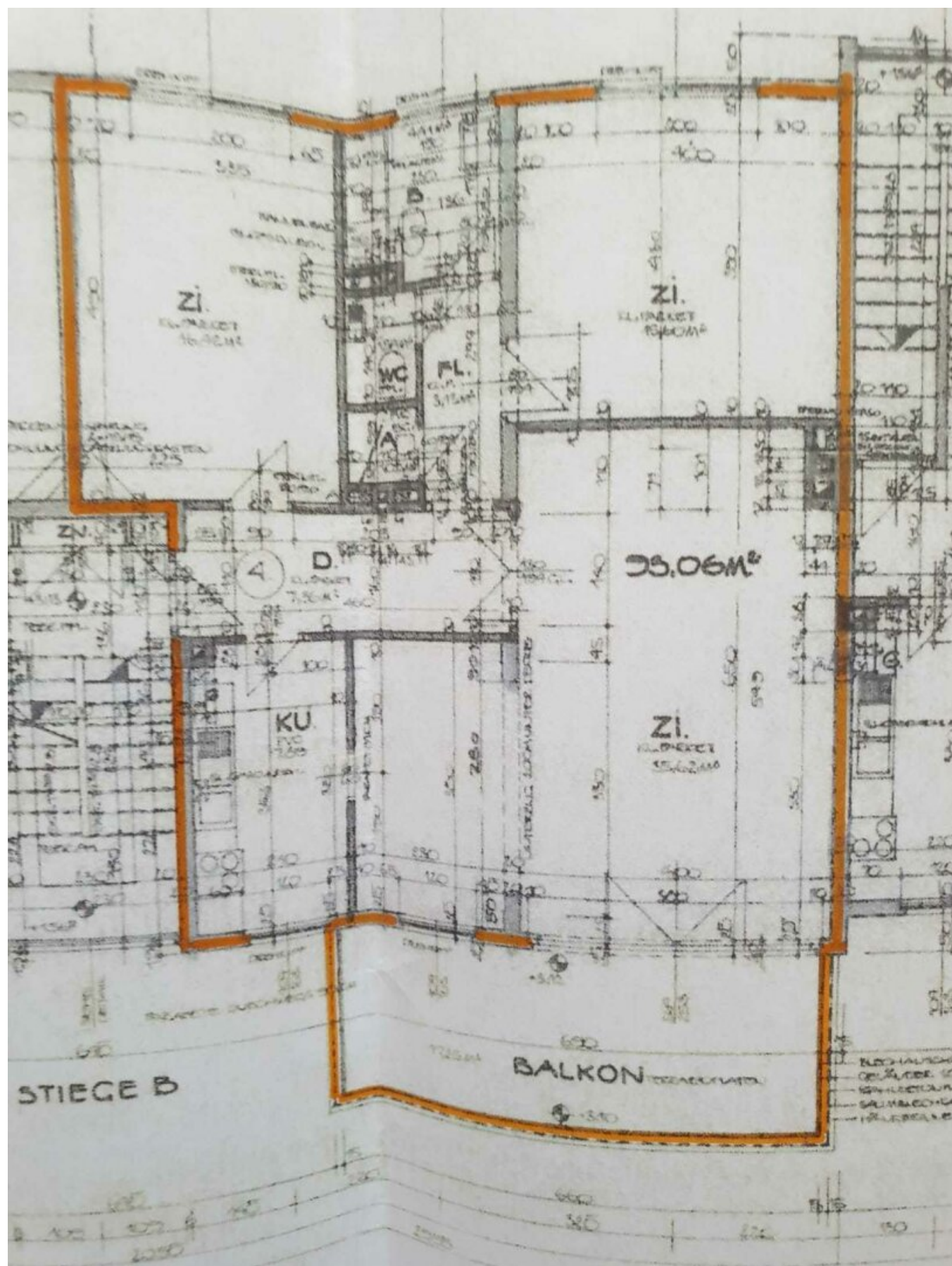












Objektbeschreibung

Die qualitativ hochwertig sanierte Wohnung befindet sich im 1. Stock ohne Lift in einer äußerst gepflegten Wohnhausanlage, die in den 70iger Jahren gebaut wurde. Die Wohnung ist nordsüdlich ausgerichtet und umfasst insgesamt ca. 90 m²:

- 1 Wohnzimmer mit direkten Ausgang auf die südlich ausgerichtete Terrasse
- 1 Esszimmer angrenzend offen zur Küche
- 1 Küche mit Fenster
- 2 Schlafzimmer nördlich ausgerichtet
- 1 Badezimmer mit Fenster
- 1 separate Toilette
- 1 Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss.

Das Herz der Wohnung ist der offene Wohn-Esszimmer- und Küchenbereich mit der vorgelagerten überdachten südlich ausgerichteten Terrasse, Die Terrasse ist knappe 20 m² groß und von hier aus hat man ein wunderbaren Grünblick in die umliegenden Gärten.

Die Gartenpflege wird von jedem Eigentümer selbst sowie die Allgemeinfläche von der Hausverwaltung betreut - daher ist der gesamte Gartenbereich gut in Schuss. Es gibt einige alte Bäume und Sträucher in den Gärten. Dies sieht nicht nur malerisch schön aus, sondern es gibt auch viel frische Luft und spendet Schatten sowie Kühle im Sommer. Diesen Blick ins Grüne genießen Sie von jedem Raus aus.

Die Wohnung ist perfekt geschnitten - man betritt sie über einen großzügigen und sehr hellen Vorraum. Alle Zimmer sind zentral begehbar.

Rechterhand befindet sich die offene Wohn-Ess-Küche mit Fenster, von der man auf die Terrasse gelangt, auf der man ab dem späteren Vormittag bis abends die Sonnenstrahlen

genießen und die Seele baumeln lassen kann.

Linkerhand befinden sich die Schlafzimmer, die in den ebenfalls grünen und ruhigen jedoch nordöstlich ausgerichteten Innengarten führen.

Dazwischen eingebettet ist das Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Waschbecken. Angrenzend befindet sich eine separate Toilette sowie ein Abstellraum, in dem der Waschmaschinenanschluss untergebracht wurde.

Der Wohnung ist ein eigener Garten in der Größe von knappen ca. 100 m² zugeordnet. Dieser Garten ist über außen begehbar. Im Garten befindet sich ein Wasseranschluss.

Ein trockenes Kellerabteil sowie ein Garagenplatz runden das Gesamtkonzept der Wohnung ab.

Die Wohnung wird im voll sanierten Zustand zu € 660.000, -- verkauft. (Im Badezimmer kann der neue Eigentümer noch das Waschbecken sowie die Armaturen mitbestimmen.)

Die Anlage wird ständig gepflegt - im Rücklagentopf befindet sich derzeit ca. € 160.000,--.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap