



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 150220

erstellt am : 15.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 225000€

Straße: Pasettistraße

1200 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Nicoletta Sutter

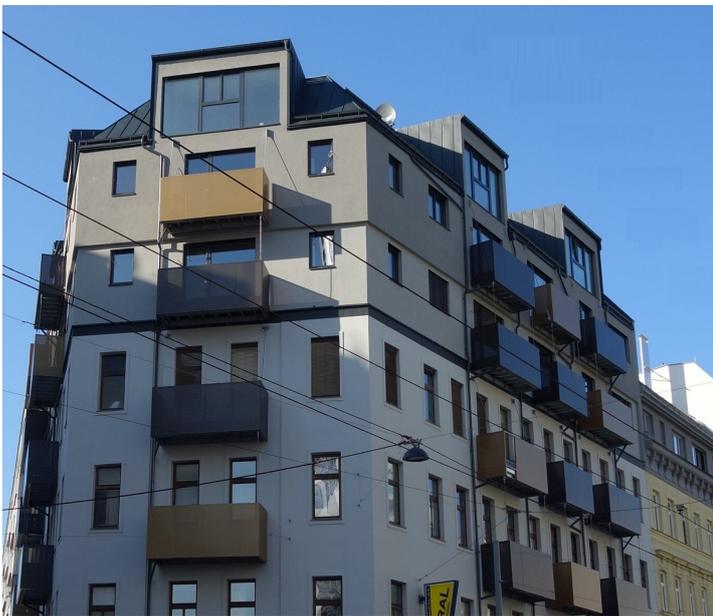
Tel: +43 664 4115229

sutter@ticon.cc

Wohnfläche: 55.83m<sup>2</sup>

Grundfläche: 59.98m<sup>2</sup>

## **Charmante, gepflegte 2 Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen, renovierter Altbau!**



Die gepflegte Eigentumswohnung mit leichtem Umbaubedarf liegt ostseitig ausgerichtet im 2. Liftstock. Sie verfügt über zwei straßenseitige Zimmer, eine Küche mit Küchenzeile und Waschmaschinenanschluss, die groß genug ist auch für einen kleinen Esstisch, ein Wannenbad, ein separates WC, ein Vorzimmer und zwei Balkone!

Der Sanierungsumfang: der Anschluss an die Hauszentralheizung und Durchbruch zu den beiden

Balkonen samt Einsetzen jeweils der Balkontür. Diese Arbeiten können auf Wunsch auch von uns für Sie erledigt werden, Kostenvoranschlag hierfür sind ? 14.000,--

Allgemeine Teile:

Im Zuge der Aufstockung 2021 wurde ein neuer Lift eingebaut, die Fassaden und das Stiegenhaus (kurz vor Fertigstellung) saniert, neu sind auch das Dach und die Verblechungen.

Des Weiteren wurde im Haus eine neue Gaszentralheizung eingebaut. Es besteht seitens des Käufers die Verpflichtung sich an diese Zentralanlage (Anlagencontracting) anzuschließen.

Lage:

Die Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen. Es befinden sich in unmittelbarer Nähe der Höchstädtplatz, der Friedrich Engels Platz sowie der Millennium Tower, das Brigitta Einkaufszentrum, usw. Sehr gute Möglichkeit für Freizeitaktivitäten bei der nahen Donau!

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahn und Busstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Hochstädtplatz: Straßenbahnlinien 2, 5, 30, 31 und 33

Friedrich Engels Platz: Busstation 5A, 11A, 11B, N8 nahe U-Bahnstation ist die U6

Kaufpreis ? 225.200,-- Hausbetriebskosten ? 179,99 inkl. Rücklagen mtl.

Wohnungsfläche 55,83 m<sup>2</sup> plus ein Balkon mit 4,63m<sup>2</sup> und ein weiterer mit 3,68m<sup>2</sup>

Für einen Besichtigungstermin rufen Sie bitte: 0664 411 522 9 Fr. Sutter

(Wir möchten noch informieren, dass die Nachbarwohnung Tür 36 ebenfalls frei ist. Diese besteht aus einem Wohnzimmer, der Küche mit Küchenzeile, einem Schlafkabinett hofseitig, einem Duschbad mit WC und dem Vorzimmer. Diese Wohnung ist allerdings sanierungsbedürftig, jedenfalls ausmalen und die Böden verbessern. Sie finden die Wohnung unter [www.ticon.cc](http://www.ticon.cc) Objektnummer 1620036)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen 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 &lt;75m Apotheke &lt;275m Klinik &lt;350m Krankenhaus &lt;675m Kinder &  
Schulen  
Schule &lt;175m Kindergarten &lt;250m Universität &lt;275m Höhere Schule  
&lt;975m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;150m Bäckerei &lt;25m Einkaufszentrum  
&lt;350m Sonstige  
Geldautomat &lt;350m Bank &lt;175m Post &lt;350m Polizei  
&lt;275m Verkehr  
Bus &lt;200m U-Bahn &lt;425m Straßenbahn &lt;225m Bahnhof  
&lt;500m Autobahnanschluss &lt;950m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:

OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 59.98m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 55.83m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 108.2m<sup>2</sup>

fgeewert: 2.23m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 225000€

Nebenkosten: 142.83€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nicoletta

Nachname: Sutter

Tel.: +43 664 4115229

E-Mail: sutter@ticon.cc