



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 131380

erstellt am : 23.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 259990€

Straße:

1150 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Karin Sajowitz

Tel: +43 (0) 664 511 99 17

info@sajowitz-immobilien.at

Wohnfläche: 57.49m²

NEUBAUWOHNUNG - sonnig, ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Grünblick



Reizende 2-Zimmer Wohnung mit Potenzial

Die Wohnung befindet sich in einem modernen, thermisch sanierten Wohnhaus (Baujahr 1980) und bietet auf ca. 57,49 m² einen tollen Grundriss und gute Gestaltungsmöglichkeiten. Ein französischer Balkon mit Ausblick in den grünen, ruhigen Innenhof (alter Baumbestand) genießen sie angenehmes Wohngefühl und hohes Maß an Lebensqualität in urbaner Lage.

RAUMAUFTeilUNG

Vorraum

2 Zimmer
Küche
Bad
WC
Abstellraum

LAGE

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses in einer ruhigen Seitenstraße zur Äußere Mariahilfer Straße nahe dem Auer-Welsbach Park und dem Schwendermarkt, welcher als kleiner Markt mit gutem Sortiment an Obst, Gemüse, Fleisch, Marmeladen und nachhaltigen innovativen Spezialitäten zunehmend an Beliebtheit gewinnt.

Mit der Umgestaltung der Äußere Mariahilfer Straße (2. Bauabschnitt 2026 geplant) und der Errichtung von Radwegen, stark verbreiterten Gehsteigen, neuen Bäumen, Grünoasen, Nebelstelen und Bodendüsen welche im Sommer für Kühlung sorgen sowie neuen Sitzgelegenheiten entsteht ein gemütlicher Ort welcher zum Verweilen und zum Flanieren einlädt.

Gute öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinien 52 und 60
- Buslinien 10A, 12A und 57A
- U-Bahnlinie U4 Schönbrunn
- U-Bahnlinie U3 Westbahnhof

Das Haus wurde 2020 THERMOSANIERT und neue hochwertigen HOLZ/ALU FENSTER eingebaut.

Wartungsberichte (01/2025) von Fenster und Gas-Therme sowie ein aktueller E-Befund liegen vor.

AUSSTATTUNG

- Parkett-/Fliesenböden
- neuwertige Holz-/Alufenster mit innenliegenden Sonnenschutz
- davon ein bodentiefes Französisches Fenster
- Bad mit Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- Gas-Etagenheizung

Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Rücklagenstand 12/2024 ca. EUR 43.600,-

Hinsichtlich Vermietung kann keine rechtsbindende Auskunft erteilt werden.

Kaufpreis ist Verhandlungsbasis

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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Kinder <Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn

<1.000mStraßenbahn <500mBahnhof <1.000mAutobahnanschluss
<4.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 57.49m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 22.3m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.52m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 259990€

Nebenkosten: 93.67€

Kontaktinformationen

Vorname: Karin

Nachname: Sajowitz

Tel.: +43 (0) 664 511 99 17

E-Mail: info@sajowitz-immobilien.at