

Inserat ID: 167744

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 440000€

Straße:

1160 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 77.58m²

Grundfläche: 85.79m²

Kontaktinformationen:

Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

Tel:

office@dfi.at

TRAUMWOHNUNG: Modern geschnittene 2-Zimmer Wohnung mit Balkon und Klimaanlage in guter Wohngegend



DFi - Immobilien Treuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum sofortigen Kauf an:

Klassische 2-Zimmer Wohnung mit Balkon nahe des Wilhelminenbergs

Die Wohnung befindet sich in einem stilvollen Wiener Altbau im 2. Stock mit Lift, liegt in einer der schönsten Wohngegenden des 16. Wiener Gemeindebezirkes und bietet auf rd. 77m² Wohnfläche zzgl. rd. 8m² großem Balkon alles was das Herz begehrt.

Grundriss:

Vorraum/Küche, Bad mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC, riesiges Wohnzimmer, Schlafzimmer, Balkon, Abstellraum

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Vorzimmer: Die Wohnung wird durch eine klassische Doppelflügel-Eingangstür betreten.

Wohnzimmer: Dieses riesige Zimmer ist gut geschnitten und bietet genug Platz für einen Wohn- als auch Essbereich. Die Ausrichtung des Wohnzimmers geht nach Richtung Osten.

Küche: Die moderne Küche ist voll ausgestattet und mit allen Einbaugeräten bestückt.

Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss: Das Badezimmer ist modern verfliest und verfügt über eine sehr geräumige Dusche.

Schlafzimmer : Dieses Zimmer ist an das Wohnzimmer angrenzend, ostseitig ausgerichtet und sehr hell und freundlich.

Balkon: Der Balkon ist zur Gänze nach Westen ausgerichtet.

Die Wohnung verfügt im Wohnzimmer über eine Klimaanlage.

Außerdem gibt es einen funktionsfähigen Kamin im Wohnzimmer.

Ein Anschluss für TV und Internet ist natürlich direkt in der Wohnung vorhanden.

Der Balkon ist aktuell noch nicht errichtet und wird im Zuge des Verkaufs neu geschaffen.

Sämtliche Bewilligungen sind bereits erteilt. Die Kostenbeteiligung für die Errichtung beträgt EUR 15.000,-- und kommt zum angegebenen Kaufpreis noch hinzu.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Die öffentliche Anbindung ist als gut zu bezeichnen:

U3 - Ottakring: rd. 9 Gehminuten entfernt

Straßenbahnlinien 2, 10 und 44: rd. 4 Gehminuten entfernt

Buslinien 45A , 45A und 46B: rd. 5 Gehminuten entfernt

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter office@dfi.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <500m Kinder
& Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere
Schule <1.500m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <500m Sonstige
Geldautomat <500m Bank
<500m Post <500m Polizei <500m Verkehr
Bus <500m U-Bahn
<500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss
<5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 85.79m²

Wohnfläche: 77.58m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 124.5m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.45m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 440000€

Nebenkosten: 192.5€

Kontaktinformationen

Vorname: Mag.(FH) Daniel

Nachname: Fichtenbauer, M.A.

E-Mail: office@dfi.at