

Inserat ID: 130617

erstellt am : 21.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299400€

Straße: Lorystraße

1110 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Nicoletta Sutter

Tel: +43 664 4115229

sutter@ticon.cc

Wohnfläche: 64.7m²

11., Atelierwohnung! Außerordentlich charmant im DG mit Terrasse nahe U3



Die sonnige, gepflegte Wohnung mit gesamt 64,70 m² plus 5,42m² Terrasse liegt in der Lorystraße nahe Römerstalgasse in einem 2007 generalsanierten Altbau im 4. Liftstock und kann sofort bezogen werden.

Sie besteht aus einem hohen Atelierwohnzimmer 33,90 m² mit einer außergewöhnlichen Fensterfront plus zwei Dachflächenfenstern,

einer Kochnische mit neuwertiger Küchenzeile samt allen Geräten, einem Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss, einem hofseitigen Schlafzimmer, dem Vorzimmer und dem separaten

WC. Vom Vorzimmer aus gelangen Sie auf die hofseitige Terrasse.

Die Wohnung kann quergelüftet werden und hat eine ausgesprochen charmante Raumaufteilung, gepflegte Holz-Schiffböden, Nassräume verflies, Kunststofffenster, Hauszentralheizung, liegt in einer eher ruhigen Wohnstraße und die U 3 Station ist in wenigen Fußminuten erreichbar. (kein Erstbezug)

Das Haus ist gesamt in gepflegtem Zustand, hat im Moment beim Eingang an der Fassade zwei kleine Schönheitsfehler, die behoben werden. HWB 56,5 kWh/m²a fGEE 1,85

Kaufpreis: ? 299.4000,--

Laufende Kosten: monatlich ? 317,99 bestehend aus

Rücklage ? 68,58, BK Whng. ? 157,29 BK Lift ? 14,23 BK Wasser, WW und HZg. ? 77,89

Zur Lage:

Die Lorystraße verläuft parallel zur Simmeringer Hauptstraße und die U-Bahn-Station ?U3-Simmering? ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. In nur wenigen Gehminuten entfernt befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Sehr gute U-Bahn-Anbindung zur Wiener Innenstadt, Zentrum in nur 15 - 20 Minuten erreichbar.

Es wird aufgrund von regelmäßiger Tätigkeit für den Eigentümer auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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 <1.500m Krankenhaus <3.500m Kinder
< Schulen
Schule <250m Kindergarten <500m Universität <2.250m Höhere
Schule <2.500m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <750m Sonstige
Geldautomat <500m Bank
<500m Post <750m Polizei <750m Verkehr
Bus <250m U-Bahn
<500m Straßenbahn <500m Bahnhof <250m Autobahnanschluss
<1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 64.7m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 56.5m²

fgeewert: 1.85m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 299400€

Nebenkosten: 155.93€

Kontaktinformationen

Vorname: Nicoletta

Nachname: Sutter

Tel.: +43 664 4115229

E-Mail: sutter@ticon.cc