



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 111713

erstellt am : 26.11.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249500€

Straße: Sellengasse

1110 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 72m²

2,5-Zimmer-DG-Wohnung | 2 große, private Terrassen | keine Dachschrägen | ruhig & hell | guter Grundriss



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Ruhige, helle 2,5-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss (ohne Dachschrägen!) mit 2 wunderschönen, großen && privaten Terrassen und gutem Grundriss

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser schönen Wohnung im 11. Wiener Gemeindebezirk.

ÜBER DIE WOHNUNG

RAUMAUFTEILUNG

62,5 m² im Wohnungsinnen

Räume zentral begehbar

Vorzimmer

großer Wohn-/Essbereich

separierte Küche

Schlafzimmer mit praktischem Schrankraum

Büro/Abstellraum

Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

separates WC

Loggia mit 10,5 m²

Terrasse mit 15 m²

Kellerabteil

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) in einem sehr gepflegten Neubau-Wohnhaus aus dem Jahr 1997. Alle Zimmer dieser Wohnung sind durch den Vorraum und einen kleinen Gang zentral begehbar. Die Wohnung ist Nord/Süd-orientiert und im Dachgeschoss situiert, jedoch praktischerweise ohne Dachschrägen.

Durch die Wohnungseingangstüre gelangt man in den gut geschnittenen Vorraum. Dieser erschließt ein separates WC, das Badezimmer mit Badewanne und Anschluss für eine Waschmaschine sowie einen praktischen Abstellraum mit Fenster, der auch als Büro genutzt werden kann. Angrenzend befindet sich das ca. 29 m² große und sehr helle Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf die schöne, private Terrasse. Diese ist mit 10 m² großzügig und überdacht.

Etwas separiert vom Wohnzimmer befindet sich die moderne und sehr großzügige vollausgestattete Küche. Nordseitig und auch vom Vorzimmer/Gang aus begehbar, geht es in das gut geschnittene Schlafzimmer mit praktischem kleinen Schrankraum. Der perfekt eingepasste Einbauschränk verbleibt in der Wohnung.

Ein weiteres Highlight ist die zweite ca. 15 m² große Terrasse, welche vom Schlafzimmer aus begehbar ist.

Da die beiden Terrassen nord- und südausgerichtet sind, haben Sie immer einen Schatten oder Sonnenplatz!

Die Wohnung verfügt über Doppelisoliertglasfenster, tlw. über Fliegengitter und wird mittels Fernwärme beheizt.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 158,62, die Reparaturrücklage EUR 75,19; in Summe somit EUR 233,81.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock OHNE Lift in einem gepflegten Neubau im beliebten und belebten 11. Wiener Gemeindebezirk.

Im Haus befinden sich ein Fahrradraum sowie ein zur Wohnung gehöriger Keller mit 1,2 m².

Nur 3 Gehminuten entfernt ist die Station der Buslinien 71B und 73A zu finden. Die Straßenbahnhaltestelle (Linien 11 und 71) liegt ebenfalls nur ca. 5 Gehminuten entfernt. Diese bringen Sie beispielsweise in weniger als einer Viertelstunde zur S + U-Bahn Station Simmering (U3, Bus, Zug, ...).

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung und innerhalb weniger Minuten erreichbar. Beispielsweise befindet sich eine HOFER-Filiale nur 500 m entfernt.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder unter office@impuls-immobilien.at bzw.

unter "Anfrage senden" auf den jeweiligen Plattformen für Rückfragen aller Art zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen	Gesundheit	Arzt
<850m	Apotheke	<700m
Klinik	<2.125m	Krankenhaus
<6.350m	Kinder	<Schulen
Schule	<650m	Kindergarten
<575m	Universität	<5.075m
Höhere Schule	<5.675m	Nahversorgung
Supermarkt	<175m	Bäckerei
<675m	Einkaufszentrum	<975m
Sonstige	Geldautomat	<650m
Bank	<650m	Post
<675m	Polizei	<275m
Verkehr	Bus	<175m
U-Bahn	<3.475m	Straßenbahn
<250m	Bahnhof	<1.650m
Autobahnanschluss	<1.575m	Flughafen
<9.250m	Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap	

Eckdaten

Wohnfläche: 72m²

Zimmer: 2.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerng: Fern,

hwbwert: 56.6m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.98m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 249500€

Nebenkosten: 144.2€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at