



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 143547

erstellt am : 12.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 279000€

Straße: Martinstraße

1180 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Helene Christiani

Tel:

christiani@feeling-home.at

Wohnfläche: 70.48m²

Charmante 3-Zimmer-Wohnung nahe Kutschkermarkt

*** Großes Potenzial & Top-Raumaufteilung!**



GROSSES POTENTIAL ZUR INDIVIDUELLEN GESTALTUNG!

Die Wohnung besticht durch eine gute Raumaufteilung in beliebter Lage. Vom Vorraum aus sind fast alle Räume zentral begehbar - das großzügige Wohnzimmer, die separate Küche, das Schlafzimmer sowie das Badezimmer und das separate WC - lediglich ein weiteres Schlafzimmer betritt man vom Wohnzimmer aus. Im Innenhof stehen 3 PKW-Stellplätze für die Anwohner nach freier Wahl zur Verfügung. Ein großzügiges Kellerabteil ist der Wohnung ebenso zugeordnet.

Großes Entwicklungspotential - Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihren

Wohntraum nach eigenen Vorstellungen zu realisieren. Sie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und erfordert Renovierungsarbeiten an Wänden, Böden, Nassräumen, Elektrik und möglicherweise der Therme. Die Elektroinstallation wurde bereits vor ca. 22 Jahren erneuert (inklusive Starkstrom), und einige Fenster wurden vor rund 15 Jahren ausgetauscht.

Nutzen Sie diese Chance, um ein Zuhause nach Ihren Wünschen zu schaffen! Lassen Sie sich von den eingerichteten Visualisierungen inspirieren!

HIGHLIGHTS

Begehrte Lage Nahe Kutschkermarkt
Perfekte Raumaufteilung

HARD FACTS

Separate Küche
Einbauküche von 2019
2-fach verglaste Kunststoff-Fenster von 1989
2 neue 2-fach verglaste Kunststoff-Fenster von 2009
Neue Fenster mit Fliegengitter
Starkstromleitung von vor ca. 10 Jahren
Bad mit Badewanne
Sicherheitseingangstüre
Gegensprechanlage
Gas-Etagenheizung
Geräumiges Kellerabteil
Fahrradraum

INFRASTRUKTUR

Ideale Lage: Zahlreiche Supermärkte (BILLA, SPAR Gourmet, Hofer), Drogerien (Kosmetik Brigitte, BIPA, DM) und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe, sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie Banken, Postfilialen, Trafiken, eine Apotheke und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn-, Fach- und Kinderärzte). Auch Restaurants und Cafés sind nur wenige Gehminuten entfernt. Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis (drei verschiedene Kindergärten, Volksschulen, Hochschulen, Medizinische Universität Wien).

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

U6 Michelbeuern-AKH ? 6 Gehminuten
Straßenbahnlinie 42 ? Michelbeuern-AKH ? 6 Gehminuten

Straßenbahnlinie 43 ? Palffygassee ? 7 Gehminuten

SONSTIGES

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin nach vorheriger telefonischer oder schriftlicher Anmeldung. FEELING HOME freut sich auf Ihre Anfrage ? nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine Wohnung mit großem Potenzial zu erwerben!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Nutzen Sie die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung seit 1.04.2024 (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 und profitieren schon jetzt davon! In der neuen Wohnung melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter www.feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m Apotheke <500m Klinik <250m Krankenhaus <750m Kinder &
Schulen
Schule <250m Kindergarten <250m Universität <750m Höhere Schule
<750m Nahversorgung
Supermarkt <250m Bäckerei <500m Einkaufszentrum
<750m Sonstige
Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei
<250m Verkehr
Bus <250m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof
<500m Autobahnanschluss <2.750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 70.48m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 131.8m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.87m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 279000€

Nebenkosten: 178.19€

Kontaktinformationen

Vorname: Helene

Nachname: Christiani

E-Mail: christiani@feeling-home.at