



Inserat ID: 36438

erstellt am : 20.01.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 227000€

Straße:

1130 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

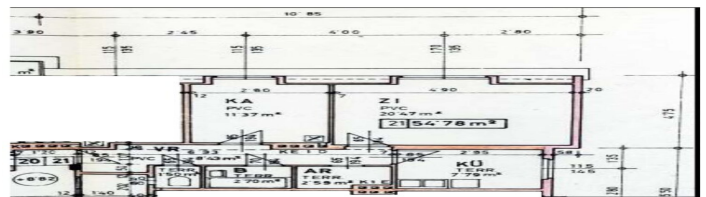
Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 54.78m²

Dachgeschoss mit Weitblick



Diese helle 2-Zimmer-Wohnung mit atemberaubendem Ausblick befindet sich in einem gepflegten älteren Neubau. Der angrenzende Lainzer Tiergarten lädt zu erholsamen Spaziergängen inmitten der Natur ein und schafft eine idyllische Umgebung.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss ohne Lift und verfügt über ein ideales Raumprogramm:

- + zentraler Vorraum
- + Wohnzimmer mit einem Holzofen
- + Küche mit Einbauküche
- + Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Dusche

- + WC getrennt vom Bad
- + Abstellraum

Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Das Highlight der Wohnung ist zweifellos der wunderschöne Weit- und Ausblick und Blick ins Grüne, der Ihnen Tag für Tag eine wohltuende Verbindung zur Natur bietet. Beheizt wird die Wohnung neben dem Holzofen im Wohnzimmer über E-Radiatoren. Der Warmwasserboiler befindet sich in der Küche. Im Haus ist Gas vorhanden, die Wohnung ist derzeit nicht angeschlossen.

Durch fließende Übergänge und die getrennt begehbaren Zimmer entsteht eine harmonische Einheit, die allen Wohnansprüchen gerecht wird. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern auch ein attraktives Anlageobjekt mit viel Potenzial!

Erleben Sie die Vorzüge dieser einzigartigen Immobilie selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein Stück Lebensqualität in einer der schönsten Gegenden Wiens!

Die Betriebskosten belaufen sich derzeit auf brutto ? 250,82 inkl. Reparaturrücklage von ? 94,--. Der Rücklagenstand beträgt per 10/24 ca. ? 79.750,--. Ein für die thermische Sanierung aufgenommenes Darlehen wird jetzt mit 2025 getilgt.

Lagebeschreibung:

Vis-a-vis befindet sich direkt der Hackinger Schlosspark mit Kinderspielplatz, zur U 4 Station 8 Minuten fußläufig, oder mit dem Bus 53a nur 2 Stationen zur U 4 Station Hütteldorf oder 3 Stationen mit dem 53a zum Wolfrathplatz mit diversen Einkaufsmöglichkeiten wie Spar, DM, Pagro, Bäckerei Schwarz und Felber, Trafik und viele Restaurants. Die Ärztliche Versorgung, sowie das St. Josef Krankenhaus und eine Apotheke sind ebenso vorhanden. auch Kindergärten und eine öffentliche Volksschule sowie die Schulen der Dominikanerinnen befinden sich in direkter Umgebung. Diverse Ausflugsziele sind ebenso in unmittelbarer Nachbarschaft, wie Lainzer Tiergarten, Himmelhof, Roter Berg und Girzenberg zeichnen die Wohnqualität aus. Der Bahnhof Hütteldorf ist von der Immobilie auf direktem Weg über eine Brücke wenige Minuten zu Fuß oder auch per Bus (53B) erreichbar.

Wir verweisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer aufgrund wiederholter Geschäftsbeziehung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <2.000m Krankenhaus <500m Kinder
< Schulen
Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität
<1.000m Höhere Schule <5.000m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <4.000m Sonstige Geldautomat <1.000m Bank
<1.000m Post <1.000m Polizei <1.500m Verkehr Bus <500m Straßenbahn
<1.000m U-Bahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss
<3.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 54.78m²

Zimmer: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Ofen

Befeuerng: Elektro,

hwbwert: 47.77m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 227000€

Nebenkosten: 156.82€

Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: wien@schober-real.at