

Inserat ID: 21954

erstellt am : 04.11.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 498000€

Straße:

1180 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Pia Zobok

Tel: +43 660 2527118

pia.zobok@kaltenegger-real.at

Wohnfläche: 89.96m²

Ideal aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung im Herzen des 18. Bezirks



Diese bezaubernde ca. 89,96 m² große Eigentumswohnung im Herzen des 18. Bezirks bietet neben einer idealen Raumaufteilung auch eine Umgebung mit bester Infrastruktur.

Eine Besonderheit: Die Wohnung ist komplett möbliert, auf Wunsch können diese Möbel übernommen werden und ein sofortiger Einzug oder eine sofortige Vermietung ist möglich.

Raumaufteilung Wohnung: Grundrissplan liegt bei

Vorraum ca. 12,97 m²
Abstellraum ca. 2,92 m²
Wohnzimmer ca. 24,71 m²
Küche ca. 15,33 m²
WC ca. 1,35 m²
Badezimmer ca. 4,32 m²
Schlafzimmer ca. 12,54 m² mit begehbarem Kleiderschrank ca. 2,98 m²
Kinderzimmer ca. 12,84 m²

plus Kellerabteil ca. 1,52 m²

Die Wohnfläche beträgt ca. 89,96 m².

Die wunderschöne Küche ist mit Geräten der Marke BOSCH und SIEMENS bestückt. Sie beinhaltet ein Spülbecken, eine Mikrowelle, einen Geschirrspüler, ein Induktionskochfeld, ein Backrohr, einen Dunstabzug, sowie eine Kühl-, Gefrierkombination.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Waschmaschine bestückt.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock des Hauses, welches 1985 fertig gestellt wurde.

Die Räume sind mit einem Parkettboden, Fliesen oder Laminat ausgestattet.

Tiefgaragenparkplätze zur Miete befinden sich im Haus, die Option sich auf die Warteliste setzen zu lassen ist gegeben.

Highlights der Wohnung:

TOP Energiewert
eingrichtet für den sofortigen Einzug
inklusive Küche + Geräte, die restlichen Möbel können nach Wunsch und Vereinbarung übernommen werden
Parkettböden, Fliesen oder Laminat
gepflegtes Stiegenhaus
Personenaufzug
Fahrradabstellraum
Wasch-, und Trockenraum
Gemeinschaftsraum
perfekte Infrastruktur

Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.01.2023:

?	82,76	Reparaturrücklage
?	150,38	Betriebskosten
?	26,35	Verwaltungshonorar
?	17,68	USt.

? 277,17 Summe

Der aktuelle Stand der angesparten Reparaturrücklage vom 30.10.2023 beträgt ? 24.311,56.

Energieausweis

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 ? EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis 24.03.2030, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

B: HWB-Ref,SK: 38,8 kWh/m²a; C: fGEE: 1,46

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Nahversorgungsgeschäfte, Restaurants und Ärzte sind zu Fuß sehr gut erreichbar.

Auch für das Wohl der Kleinsten ist gesorgt: Parkanlagen wie der Währinger Schubertpark, der Währinger Park oder auch der beliebte Türkenschanzpark mit Spielplätzen ist vorhanden und sorgt für Abwechslung. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

In nur ca. 8 Gehminuten erreicht man die U-Bahnlinie 6, Station Währinger Straße.

Zur Straßenbahnlinie 40/41 sind es ca. 2 Gehminuten.

Am Kutschkermarkt wird Gaumenfreude für Jung und Alt groß geschrieben. Obst und Gemüse, farbenfrohe Blumen, sowie unterschiedlichste Spezialitäten können erworben werden.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer:in mitgeteilten Informationen.

Ich freue mich auf eine Besichtigung dieser schönen Wohnung mit Ihnen!
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche: 89.96m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 38.8m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.46m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 498000€

Nebenkosten: 150.38€

Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: Zobok

Tel.: +43 660 2527118

E-Mail: pia.zobok@kaltenegger-real.at