Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 164085

erstellt am : 23.07.2025

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:415000€
Straße:
1130 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Petra Gepp
Tel:
gepp@thurner-realitaeten.at

Nutzfläche: 49.36m²

Wunderschöne 2 Zimmer Wohnung mit grossem Balkon, in einer charmanten Villa in 1130 zu verkaufen!

Sonnige 2 Zimmer Wohnung mit Balkon, in Ruhelage in 1130 Ober St.Veit zu verkaufen !
Zum Verkauf gelangt eine schöne 2 Zimmer Wohnung mit großen Balkon (ca 13 m2) in sehr guter, sonniger Lage in Ober St.Veit, in der Ghgelengasse.
Die sanierte Wohnung mit besonderen Charme, liegt im 1.Stock (ohne Lift) eines Jahrhundertwendehauses welches sich in sehr gutem Zustand befindet. Das Stiegenhaus und die Fassade wurden erst kürzlich renoviert und lassen das Haus im neuen Glanz erstrahlen.
Die Lage ist perfekt für Ruhesuchende im Grünen und der südwest-seitig ausgerichtete Balkon sorgt zusätzlich für Erholung.

Die Räume sind durch die Küche, welche vor 3 Jahren saniert und erneuert wurde, zentral begehbar. Ein Fahrradraum sowie ein Kellerabteil sind ebenso vorhanden.
Die Wohnung ist derzeit noch bis 11/25 vermietet, Besichtigungstermine können gerne nach Terminabsprache vereinbart werden.
Raumaufteilung:
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zum grossen Balkon (12m2)
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- WC

Vor allem die verkehrsgünstige Lage ist hervorzuheben - mit dem Bus 54a erreicht man in wenigen Minuten die U Bahnstation Ober St. Veit.
Ein weiteres Merkmal ist die Grünruhelage mit dem Blick ins Grüne und die Nähe zum Lainzer Tiergarten welcher viele Sport- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Die Nähe zum Gasthaus Lindwurm oder Heurigen Wildsau ist ebenso ein weiterer Pluspunkt der Lage.
Zusätzliche Optionen:
* Garage: Eine Garage mit ca 78 m2 kann extra optional erworben werden, mit Platz für 2 Autos und als Lagerfläche.
Lage:
Vor allem die verkehrsgünstige Lage ist hervorzuheben - mit dem Bus 54a erreicht man in wenigen Minuten die U Bahnstation Ober St. Veit.
Ein weiteres Merkmal ist die Grünruhelage mit dem Blick ins Grüne und die Nähe zum Lainzer Tiergarten welcher viele Sport- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Die Nähe zum Gasthaus Lindwurm oder Heurigen Wildsau ist ebenso ein weiterer Pluspunkt der Lage.
Die Lage kann als gute Wohnlage beschrieben werden, die gute Infrastruktur ist hervorzuheben. Eine sehr gute öffentliche Anbindung durch die U-Bahn sowie diverse Strassenbahn und Buslinien ist hervorzuheben. Zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie diverse Restaurants, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in Ober St.Veit.
Für eine unverbindliche Besichtigung:
Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.
Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 201 89 47 sowie auch unter gepp@thurner-realitaeten.at. Unser Büro erreichen Sie uns unter office@thurner-realitaeten.at.
Wir freuen uns von Ihnen zu hören!
Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.
Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.
Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.
Die Errichtung des Kaufvertrages erfolgt zu einem Pauschalhonorar von einer des Verkäufers genannte Kanzlei.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein Email, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.
Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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

Eckdaten

Nutzfläche: 49.36m²

Zimmer: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie
Heizungsart: Etage
Befeuerung: Gas,
hwbwert: 136.3m²
hwbklasse: Em²
fgeewert: 2.16m²
fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 415000€
Nebenkosten: 97.54€

Kontaktinformationen

Vorname: Petra
Nachname: Gepp
E-Mail: gepp@thurner-realitaeten.at