



Inserat ID: 141815

erstellt am : 05.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 52.41m²

***Gefragte Lage* helle 2-Zimmer mit Loggia und Gartenbenutzung**



Entzückende Wohnung in Top-Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur!

Diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung liegt zentral in der ruhigen und begrünten Pfarrwiesengasse und überzeugt durch modernes Design, erstklassige Ausstattung und eine begehrte Wohnlage. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss (ohne Lift) und bietet einen durchdachten Grundriss mit optimaler Raumnutzung. Ein schöner Garten steht zur Mitbenutzung.

Raumaufteilung:

Vorzimmer mit ausreichend Stauraum

Separate Küche mit moderner Einbauküche - Platz für eine kleine Essgelegenheit

Wohnzimmer mit Ausgang auf die gemütliche Loggia

Schlafzimmer mit Zugang zum schönen Badezimmer

Badezimmer mit Badewanne, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss

Separates WC mit Handwaschbecken

Hauseigener Garten zur Mitbenutzung

Ausstattung:

Hochwertige Parkettböden

Designerfliesen und hochwertige Sanitärausstattung

Sicherheitseingangstüre KI3

Zwischendecke mit LED-Spots

Schöne Einbauküche

Beheizt wird die Wohnung über eine Vaillant-Gaskombitherme. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeteilt.

Die Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und exklusivem Wohnambiente!

Die Betriebskosten betragen derzeit monatlich ? 205,13 inklusive Rücklagen von ? 92,40. Der Rücklagenfonds beläuft sich per 31.12.2024 auf ? 96.000,--.

Lage:

Diese Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens in Unterdöbling. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken und Banken sind bequem erreichbar, Kindergärten, Schulen und ein Krankenhaus befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Im nahegelegenen Sievering und Grinzing laden eine Vielzahl an traditionellen Heurigen und Buschenschanken zum Verweilen ein. Die umliegenden Weinberge und Grünflächen bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Straßenbahnlinien 38 und 37 (wenige Gehminuten entfernt) ermöglichen eine schnelle Anbindung ins Stadtzentrum

Schnellbahn S45 und mehrere Buslinien (35A, 10A, 30A) sind ebenfalls fußläufig erreichbar

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <500m Kinder <500m Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <1.000m
Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <2.000m
Sonstige Geldautomat <500m Bank <500m Post <1.000m Polizei <500m
Verkehr Bus <500m U-Bahn <1.500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 52.41m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 110.1m²

fgeewert: 2.99m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 299000€

Nebenkosten: 112.73€

Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: wien@schober-real.at