

# Exposé

## Wohnung in Wien

**Provisionsfrei: 3 Zimmer, 65m<sup>2</sup>, saniert, nahe AKH**



Objekt-Nr. OM-404198

### Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

Leo-Slezak-Gasse  
1180 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1953	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	240 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick:

- \* PROVISIONSFREI - Direktverkauf vom Eigentümer
- \* 2021 KOMPLETT SANIERT - einzugsbereit
- \* TOP-LAGE im 18. Bezirk - U6 in 5 Min, bald U5
- \* NIEDRIGE ENERGIEKOSTEN - unter 100€/Monat
- \* RUHIGE HOFLAGE - Schlaf/Büro zum Grüninnenhof

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit 65m<sup>2</sup> Wohnfläche in gepflegtem Wohnhaus (Baujahr 1953) in der Leo-Slezak-Gasse 6/2/5 im begehrten 18. Wiener Gemeindebezirk. Die durchdacht geschnittene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und besticht durch ihre ruhige Lage mit Schlafzimmer und Büro zum grünen Innenhof. Die Raumaufteilung umfasst ein geräumiges Wohnzimmer zur Straßenseite, ein ruhiges Schlafzimmer, ein separates Büro/Arbeitszimmer sowie eine moderne Küche und ein modernes Badezimmer. Zusätzlich gehört ein praktisches 8m<sup>2</sup> Kellerabteil zur Wohnung, das reichlich Stauraum bietet.

Die Wohnung wird als Privatverkauf ohne Maklerprovision angeboten und unterliegt der freien Mietzinsvereinbarung nach RZBG 1971, was flexible Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Eigentümer bedeutet.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2021 umfassend saniert und präsentiert sich in einem einzugsbereiten, modernen Zustand.

Küche & Wohnbereich:

Hochwertige, voll ausgestattete Einbauküche mit modernem Design

Alle Küchengeräte mit Energieeffizienzklasse A bzw. A+

Heller, gepflegter Parkettboden in allen Wohnräumen

Großzügige Fensterfronten für optimale Tageslichtnutzung

Energieeffizienz & Heizung:

Moderne Infrarot-Heizpaneele mit individueller Bluetooth-Steuerung für jeden Raum

Ermöglicht präzise Temperaturregelung und energiesparendes Heizen

3-fach verglaste Fenster für hervorragende Wärmedämmung und Schallschutz

Warmwasserversorgung über effizienten Boiler

Niedrige Energiekosten von durchschnittlich weniger als 100€ pro Monat

Badezimmer:

Modern ausgestattetes Badezimmer mit zeitlosem Design

Komfortable Fußbodenheizung für angenehme Wärme

Hochwertige Sanitärausstattung

Die ruhige Hoflage von Schlafzimmer und Büro garantiert erholsamen Schlaf und konzentriertes Arbeiten im Home-Office.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Verfügbarkeit:

Die Wohnung steht ehestmöglich zur Übergabe bereit.

Besonderheiten:

Die Kombination aus zentraler Lage, ruhiger Hofausrichtung der privaten Räume und moderner Ausstattung macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt.

Zielgruppe:

Perfekt geeignet für Singles, Paare, als Stadtwohnung für Pendler oder als zukunftsichere Anlageobjekt in erstklassiger Lage. Die Nähe zum AKH macht die Wohnung besonders interessant für Mediziner, Pflegepersonal oder Studierende. Auch für Home-Office-Nutzer ideal durch das separate, ruhige Arbeitszimmer.

Besichtigungen:

Termine nach Vereinbarung möglich. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für weitere Details und zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens - im lebendigen 18. Bezirk zwischen Währing und dem AKH-Viertel. Die Verkehrsanbindung ist herausragend: Beide U6-Stationen Alser Straße und Michelbeuern-AKH sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit der kommenden U5-Station Michelbeuern wird die bereits exzellente Anbindung noch weiter verbessert. Das Allgemeine Krankenhaus Wien erreichen Sie zu Fuß in nur 5 Minuten - ideal für Mitarbeiter im Gesundheitsbereich oder Studierende der Medizinischen Universität.

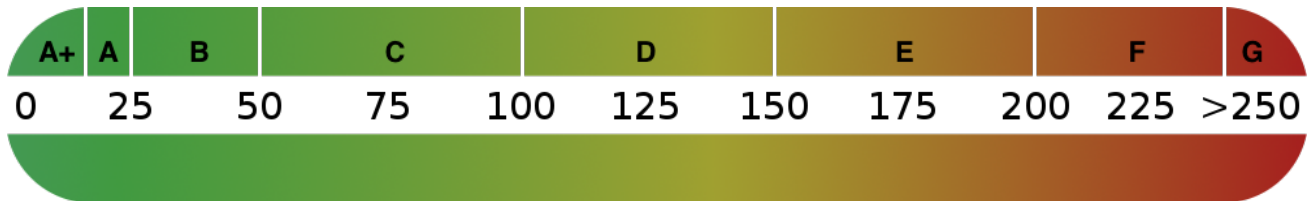
Die Wiener Innenstadt ist mit dem Fahrrad in gemütlichen 10 Minuten erreichbar. Die unmittelbare Umgebung bietet alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, gemütliche Cafés und Restaurants sowie den nahegelegenen Währinger Park und Türkenschanzpark für Erholung im Grünen. Die Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Wohnlage macht diese Adresse besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

