

Exposé

Wohnung in Wien

ERSTBEZUG PROVISIONSFREI: Sanierte Wohnung mit Tiefgaragenplatz und FREIEM MIETZINS in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-407491

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

1100 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1973	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	85,34 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine PROVISIONSFREIE 3-Zimmer-Wohnung im ERSTBEZUG in bester und ruhiger Lage im 10. Bezirk. Sie wird direkt vom Eigentümer OHNE MAKLERPROVISION (Ersparnis: über €12.000) angeboten. Die Wohnung wird derzeit generalsaniert auf ein modernes Erstbezugsniveau, besticht durch einen klar strukturierten Grundriss mit viel Stauraum und bietet dank FREIEM MIETZINS eine sehr ATTRAKTIVE MIETRENDITE von rund 4,5%. Die Wohnung ist WG-GEEIGNET und auch AIRBNB-GEEIGNET. Damit ist das Angebot sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

In einem gepflegten Mehrparteienhaus (Rücklage: 460.541€) erwartet Sie diese großzügig geschnittene Wohnung im 3. Stock mit einer Wohnfläche von über 85 m². Die Liegenschaft überzeugt durch barrierefreien Liftzugang, einen gut durchdachten Grundriss, helle Räume und charmante Details. Die Wohnung wird derzeit umfangreich saniert und bietet dem neuen Eigentümer zum jetzigen Zeitpunkt noch viel kreativen Spielraum, um individuelle Wünsche bei der Gestaltung wie zB eine selbst ausgesuchte Einbauküche umzusetzen. ES LOHNT SICH ALSO SCHNELL ZU SEIN, UM IHRE EIGENEN IDEEN ZU VERWIRKLICHEN!

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein einladender, großzügiger Vorraum, der einen GETRENNT BEGEHBAREN Zugang zu allen weiteren Räumlichkeiten schafft. Gleich rechter Hand befindet sich ein praktischer Abstellraum, der ausreichend Platz für Haushaltsutensilien, Stauraum oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten bietet. Direkt daneben liegt das separate WC, das sich funktional vom Badezimmer abgrenzt. Dieses wurde neu gefliest und mit einem modernen Waschbecken ausgestattet.

Auf der linken Seite, gegenüber dem WC, befindet sich das lichtdurchflutete, großzügige Wohnzimmer, das durch sein großflächiges Fenster besonders hell ist und einen wohnlichen Charakter ausstrahlt. In jedem Raum (bis auf Bad, WC und Küche) wird Parkett verlegt. Durch den Vorraum gelangt man in die separate Küche. Auf Anfrage bieten wir Ihnen gerne an, Ihre INDIVIDUELL AUSGESUCHTE KÜCHE bereits vor Ihrem Einzug einzubauen. Direkt neben der Küche liegt ein flexibel nutzbares Kabinett, das zB als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder als drittes Zimmer für eine WG genutzt werden kann. Das hochwertige Badezimmer wurde mit einem modernen Waschbecken und einer ebenerdig begehbarer Dusche ausgestattet. Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel. Ein besonderes Highlight ist der direkt angeschlossene, BEGEHBARE KLEIDERSCHRANK, der mit seiner Größe zum wahren Stauraum-Paradies wird. Ein Tiefgaragenstellplatz ist Bestandteil der Wohnung und verpflichtend um €20.000 zu erwerben.

Insgesamt ist die Wohnung somit ideal für alle, die Wohnqualität nach eigenen Vorstellungen schaffen möchten.

Ausstattung

Flächen (m²):

Zimmer 1 (WZ): 22,90m²

Zimmer 2 (SZ): 17,30m²

Zimmer 3 (KAB): 11,25m²

Küche: 8,63m²

Bad: 4,34m²

WC: 1,17m²

Begehbarer Kleiderschrank: 6,78m²

Abstellraum: 2,48m²

Vorraum: 6,64m²

Flur: 3,85m²

Übersicht über die Sanierungsarbeiten:

Die Wohnung wird KOMPLETT und HOCHWERTIG KERNSANIERT!

1. Elektroinstallation

- Komplette Neuverkabelung (Leitungen in Wänden/Decken/Böden)
- Sicherungskästen, FI/LS-Schalter, Überspannungsschutz
- Steckdosen- und Schalterpositionen, Beleuchtungskreise
- Elektrik in Küche (Herdanschluss, viele Steckdosen, Arbeitsflächenbeleuchtung)

2. Heizung

- Neue Heizkörper (Größe, Position, Design)
- Neue Heizungsleitungen
- Neue Thermostatventile, Raumthermostate

3. Bad/WC

- Neue Sanitäranlagen (WC, Waschbecken, Dusche)
- Neue Armaturen, Unterputz-/Aufputz
- Neue Fliesen (Wand/Boden)

4. Küche

Sie haben die Wahl:

Entweder, Sie suchen sich Ihre eigene Küche aus (wir übernehmen auch gerne die Montage mit allem drum und dran), oder wir statteten den Raum mit einer hochwertigen Markenküche mit Markengeräten aus.

5. Türen

- Neue Sicherheits-Wohnungseingangstür (Einbruchschutz, Schallschutz gegen Treppenhaus, neueste Brandschutz-Anforderungen)

- Neue, hochwertige Innentüren

6. Böden

- Schallschutz
- Hochwertige Parkett-Böden
- Hochwertige Sockelleisten

7. Wände und Decken

- komplett neu

und vieles mehr!

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Diese provisionsfrei direkt vom Eigentümer angebotene Immobilie eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer und Kapitalanleger. Für Anleger bietet sich eine attraktive Kapitalanlage mit hervorragenden Vermietungsmöglichkeiten (AIRBNB und WG-VERMIETUNG MÖGLICH!).

Die Wohnung wird PROVISIONSFREI direkt vom Eigentümer verkauft, was einer Ersparnis von mehr als €12.000 entspricht. Durch den FREIEN MIETZINS ist die Miete nicht gedeckelt, was in Kombination mit dem Kaufpreis zu einer hohen Mietrendite von rund 4,5% führt und die Wohnung auch für Kapitalanleger interessant macht.

Zusätzlich steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der separat vermietet werden kann. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet.

Die Abbildungen zeigen die tatsächlichen Räume mit KI bearbeitet, um eine Idee zu geben, wie sie saniert und mit Möbeln aussehen kann. Die Räume entsprechen vom Maßstab der Realität. Bitte beachten Sie auch die Grundrisse.

Lage

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohngebiet des 10. Wiener Gemeindebezirks (Favoriten). Hier verbindet sich gute städtische Infrastruktur mit angenehmer Wohnqualität. Der Straßenverkehr in der unmittelbaren Umgebung ist moderat, und dank der Lage im 3. Stock ist die Wohnung von den typischen Stadtgeräuschen gut abgeschirmt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (BILLA im Haus!), Parkanlagen sowie viele Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Von der Wohnung aus, ist die Straßenbahnlinie 1 (Neilreichgasse), mit der Sie eine direkte Verbindung zum Schottentor haben, in ca. 2 Gehminuten erreichbar. Hier befindet sich auch bald die Endstation der U5. Der nahegelegene Matzleinsdorfer Platz bietet bald ebenfalls Zugang zur U5 sowie zu den ÖBB- und S-Bahn-Verbindungen. In der Neilreichgasse befindet sich außerdem die Straßenbahnlinie 6, die Sie zum Westbahnhof bringt. Die Nähe zum Stadtzentrum mit der U-Bahnlinie U1 Reumannplatz sorgt für eine hervorragende Anbindung. Mit der Straßenbahnlinie 1 erreichen Sie auch den Karlsplatz in ca. 15 Minuten und Schottentor in etwa 20 Minuten, mit der Linie 6 sind es rund 15 Minuten zum Westbahnhof und nur 5 Minuten zum Matzleinsdorfer Platz, und die Linie 18 bringt Sie in etwa 10 Minuten direkt zum Hauptbahnhof.

Wenige Minuten zu Fuß entfernt befinden neben Billa auch SPAR, HOFER und BIPA, wo bequem alle alltäglichen Einkäufe erledigt werden können. Für Naturliebhaber sowie Sportler sind das Naherholungsgebiet Wienerberg, der großzügig angelegte Arthaberpark, oder das Amalienbad die perfekte Möglichkeit, den Alltagsstress hinter sich zu lassen.

Weitere Anlaufpunkte des täglichen Lebens:

Arzt – 200m

Apotheke – 75m

Klinik – 225m

Krankenhaus – 500m

Supermarkt – 75m

Bäckerei – 225m

Einkaufszentrum – 500m

Bus – 75m

U-Bahn – 500m

Straßenbahn – 225m

Bahnhof – 825m

Schule – 275m

Kindergarten – 175m

Universität – 1.125m

Bankomat – 150m

Bank – 150m

Post – 150m

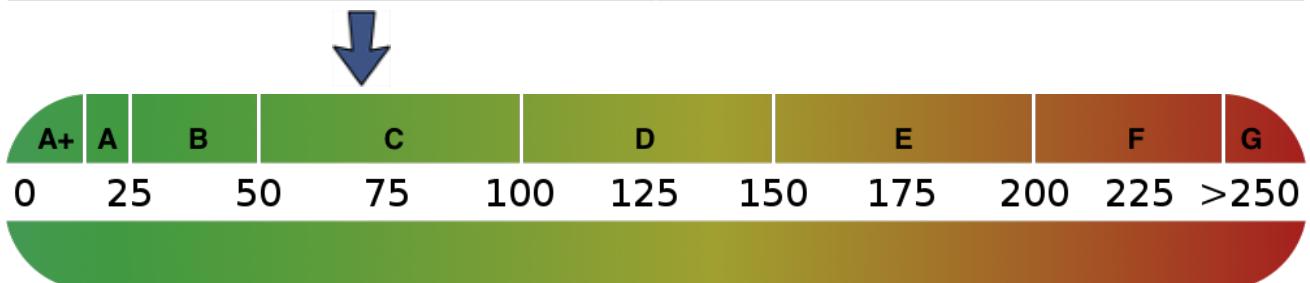
Polizei – 150m

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	69,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Kabinett

Exposé - Galerie



Bad

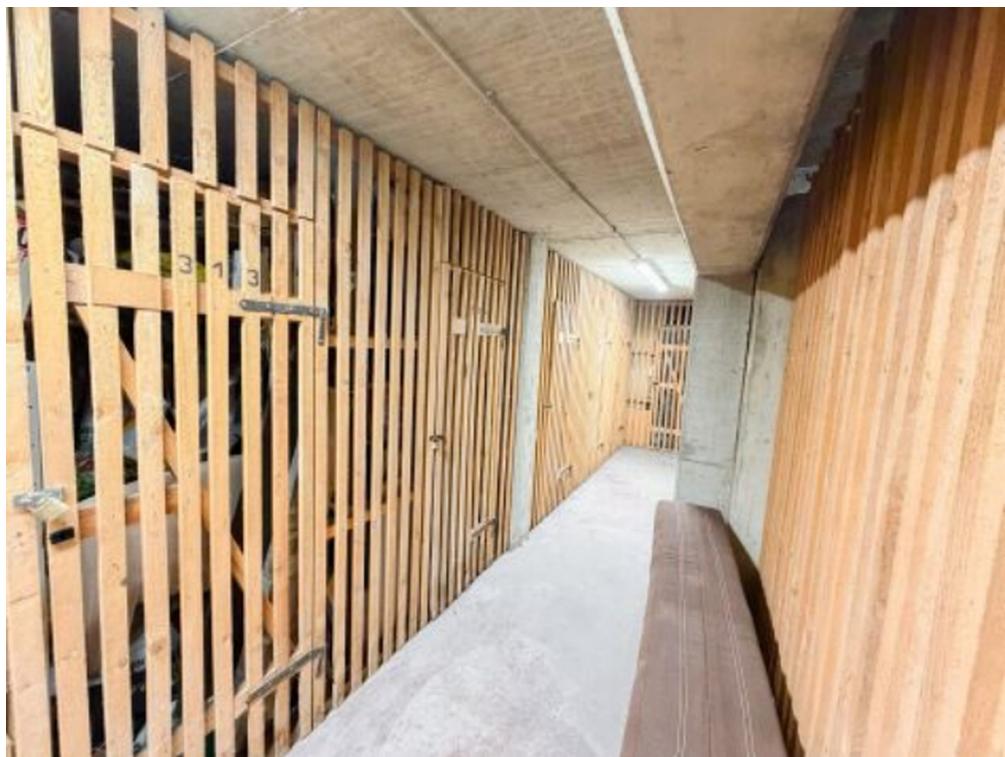


WC

Exposé - Galerie

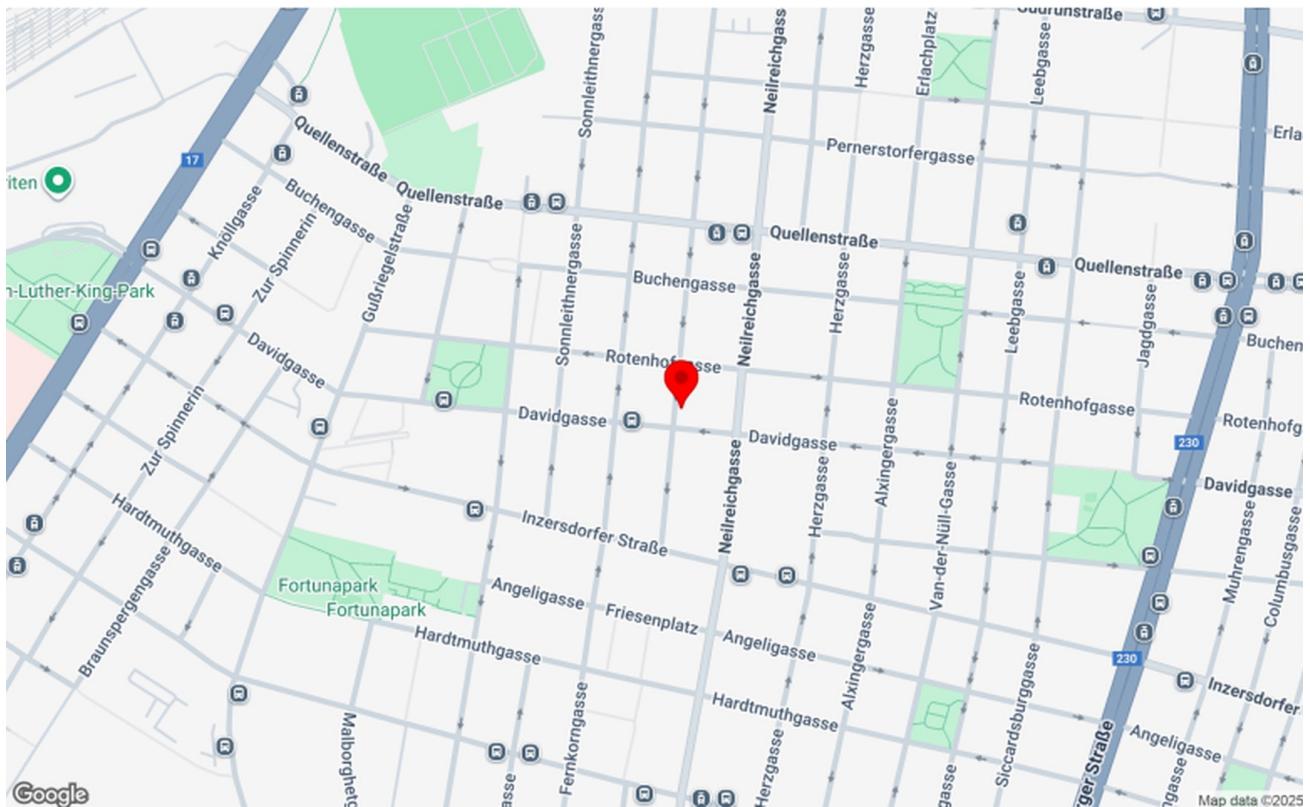


Flur



Kellerabteil

Exposé - Galerie



Lageplan



Grundriss mit Austattung

Exposé - Galerie



Grundriss