

# Exposé

## Wohnung in Wien

**PROVISIONSFREI: Perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit FREIEM MIETZINS**



Objekt-Nr. OM-410741

### Wohnung

Verkauf: **169.600 €**

Ansprechpartner:  
Moritz Edmaier

Laxenburgerstraße  
1100 Wien  
Wien  
Österreich

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Baujahr       | 1969                 |
| Zimmer        | 2,00                 |
| Wohnfläche    | 52,16 m <sup>2</sup> |
| Energieträger | Gas                  |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung    |

|              |                |
|--------------|----------------|
| Zustand      | gepflegt       |
| Schlafzimmer | 1              |
| Badezimmer   | 1              |
| Etage        | 2. OG          |
| Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Neubauwohnung im zweiten Stock besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige Innenhoflage.

PROVISIONSFREI vom Eigentümer: Da Sie die Wohnung direkt vom Eigentümer erwerben, sparen Sie sich die Maklerprovision iHv ca. 6.000€. Die Kaufnebenkosten betragen daher nur etwa 10.000€. Durch den FREIEN MIETZINS kann eine Mietrendite von ca. 6% erzielt werden und ist dadurch insbesondere für Kapitalanleger interessant.

Der Vorraum bietet ausreichend Platz für eine großzügige Garderobe und empfängt Sie mit einem einladenden Ambiente. Direkt rechts von der Eingangstür befindet sich das separate WC, während das Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss zusätzlichen Komfort bietet. Ein praktischer Abstellraum sorgt für extra Stauraum und Ordnung in der Wohnung. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt durch helle Fensterfronten, viel Tageslicht und genügend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen Essbereich, ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die separate Küche ist mit einem Fenster ausgestattet, das für angenehmes Lüften sorgt. Das Schlafzimmer besticht durch helle Fensterfronten, die den Raum freundlich und einladend gestalten. Hier ist genügend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank, sodass Sie Ihren persönlichen Rückzugsort individuell gestalten können.

Diese Wohnung vereint moderne Architektur mit praktischer Funktionalität und bietet ein angenehmes Wohnambiente in ruhiger Lage.

## Ausstattung

Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Dusche, Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Außenliegender Sonnenschutz, Toilette, Doppel- / Mehrfachverglasung

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks werden Sie mit kurzen Wegen und einer top Infrastruktur verwöhnt. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahnlinien Ö und 11. Für einen entspannten Nachmittag eignet sich der Antonspark oder der Arthaberpark hervorragend. Eine tolle Wohnung mit einer tollen Infrastruktur. In ca. 12

Gehminuten erreichen Sie die U1 Station Troststraße, Straßenbahnlinie Ö/11, Buslinie 65A/66A/200, Antonspark, Arthaberpark, VHS Favoriten, PA Paltramplatz, Suchenwirtpark

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 105,30 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D                |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche Detail



Bad

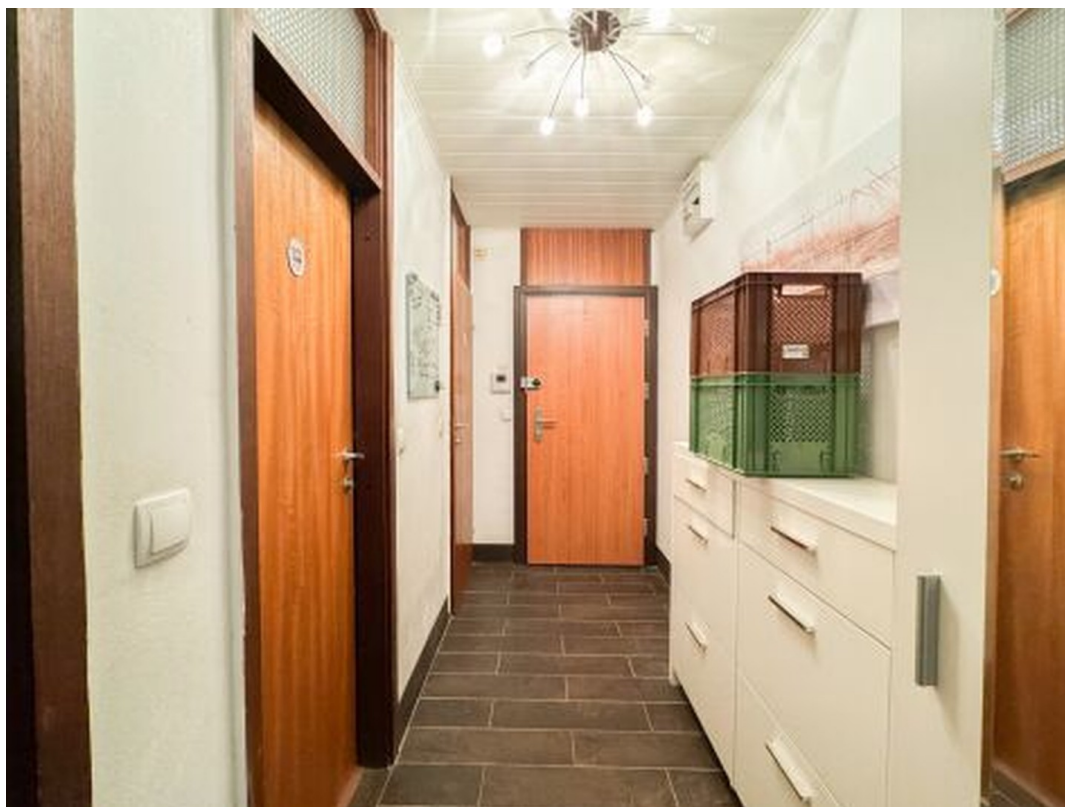
# Exposé - Galerie



Bad



WC



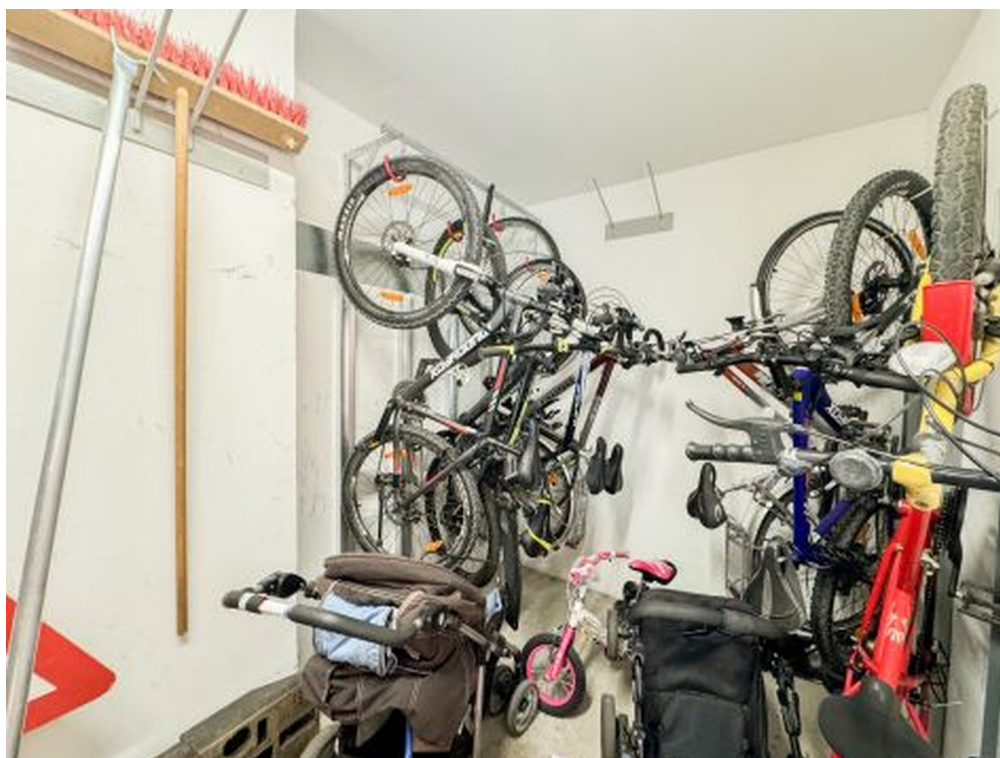
Vorraum



# Exposé - Galerie



Abstellraum

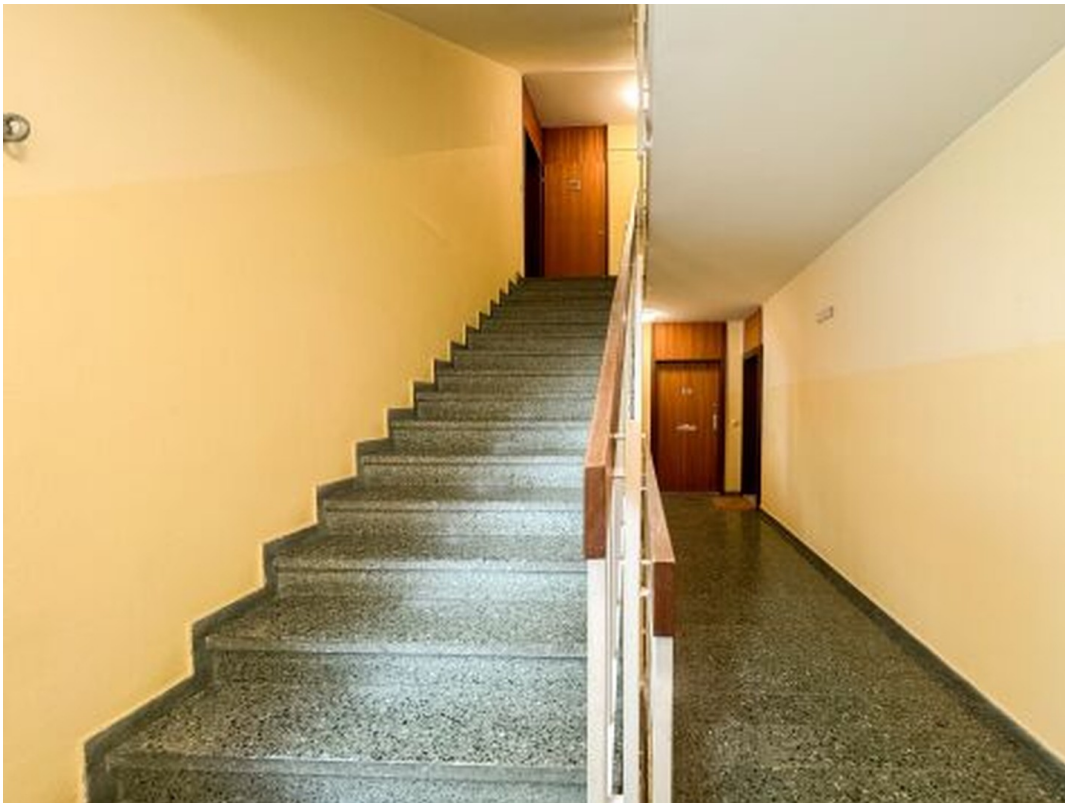


Fahrradkeller

# Exposé - Galerie



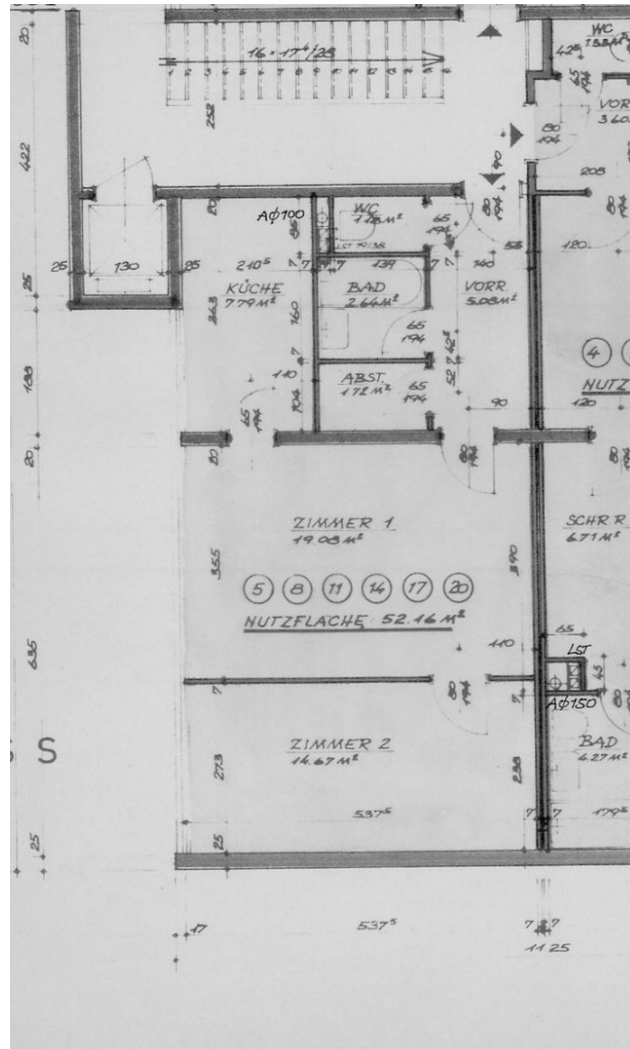
Haus



Stiegenhaus



# Exposé - Galerie



Grundriss