

Exposé

Wohnung in Wien

**Provisionsfrei | Top sanierte 2-Zimmer-Wohnung | ruhig
& hell | Lift | sofort bezugsfertig**



Objekt-Nr. OM-434923

Wohnung

Verkauf: **205.000 €**

Ansprechpartner:
Ing. Saša Stojković

Fernkorngasse 42
1100 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	48,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	219 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privat&Provisionsfrei – Helle-2-Zimmer-Neubaueigentumswohnung-hofseitig & ruhig – ideal für Anleger (Nicht dem Mietrechtsgesetz unterliegend) oder Eigennutzer-komplett saniert 2019

Bitte keine Makleranfragen!

Zum Verkauf steht eine wunderschöne, ca. 48,51 m² große 2-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss, die im Jahr 2019 vollständig saniert wurde. Die Wohnung überzeugt durch ihre hofseitige, ruhige Lage sowie eine schöne Ausstattung und wird komplett möbliert verkauft.

Raumaufteilung:

- Vorraum: 4,24 m²
- Badezimmer mit WC: 3,59 m²
- Schlafzimmer: 13,55 m²
- Wohnküche (Kochnische + Wohnbereich): 27,13 m²

Ausstattung & Highlights:

- Komplettsanierung 2019
- Einbauküche mit sämtlichen Geräten
- Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss
- Fernwärme
- Großteils Klebeparkettboden
- Neu verflieses Bad, Vorzimmer und Küche
- Sicherheitstüre
- Elektrotechnischer Prüfbefund vorhanden

Allgemeinbereiche:

- Waschküche im Haus
- Parkplatz im Innenhof (anmietbar)
- Sehr ruhige, hofseitige Ausrichtung von Schlaf- und Wohnzimmer

Weitere Informationen:

- Baujahr: 1964
- Betriebskosten 148€+Reparaturrücklage 71,16€=derzeit € 219,35 (inkl. MWSt)
- Nicht dem Mietrechtsgesetz unterliegend – ideal für Anleger!

Energieauswies liegt vor.

Ausstattung

Die Wohnung wird komplett möbliert verkauft.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Zukunftsperspektive – U2-Ausbau

Ein besonderes Plus für Eigennutzer und Anleger:

Die U2 wird künftig in Tieflage direkt unter der Gußriegelstraße im 1100 Wien (Favoriten) errichtet. Nach aktuellen Planungen der Wiener Linien ist der Baustart für den Abschnitt zwischen Matzleinsdorfer Platz und Wienerberg voraussichtlich ab 2030 vorgesehen.

Diese zukünftige U-Bahn-Anbindung stellt eine attraktive Infrastrukturaufwertung dar und bietet zusätzliches Potenzial für nachhaltige Wertsteigerung.

Lage

Die Wohnung überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs, abwechslungsreiche Gastronomie sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1964
HWB	52,17 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	C
fGEE	1,99
fGEE Energieklasse	D

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie





Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

