

Exposé

Wohnung in Wien

***** PROVISIONSFREI - KOMPLETT MÖBLIERT - 200 m²
FREIFLÄCHE - AUGARTEN - U2 / U4 SCHOTTENRING *****



Objekt-Nr. OM-441774

Wohnung

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:
I.L.

1010 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	52,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	55,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist ein Erstbezug nach Kernsanierung und steht in ihrer Qualität einem Neubau gleich -

alles ist neu, von der Eingangstür über die Fenster und sämtliche Oberflächen bis hin zur Raumaufteilung, sämtlichen Leitungen, der Heizung usw.

Durch den Zugang zur Wohnung direkt von einem großen und hellen Innenhof – Gefühl von eigenem Haus fast im 1. Bezirk!

auch Mietkauf bzw. Teilzahlung auf maximal 3 bis 5 Jahre ist möglich. Details auf Anfrage.

Der Innenhof ist ca. 200 m² groß und liegt direkt vor der Wohnungstür. Dieser ist als Allgemeinfläche gewidmet und wird gerne als halb-private Freifläche mit einigen ruhigen Ecken genutzt.

- + Bestlage im 2. Bezirk, zwei Gassen vom 1. Bezirk entfernt
- + absolut ruhige Gasse, wo "nix los" ist
- + großer ruhiger Innenhof direkt vor der Tür
- + hochwertige Design-Möbel und Ausstattung
- + geräumiges helles Wohnzimmer mit offener Küche und Möglichkeit für Kaminanschluss
- + großes ruhiges Schlafzimmer
- + praktischer Vorraum
- + Design-Badezimmer
- + separate Toilette
- + trockenes Kellerabteil

2 Zimmer, Wohnnutzfläche ca. 52 m² + nützliches Kellerabteil ca. 2,5 m²

- + große Freifläche im Innenhof direkt vor der Wohnungstür (Allgemeinfläche)

Nutzen Sie die Vorteile einer Erstbezug-Wohnung mit ausgezeichnete Infrastruktur:

- + provisionsfrei für den Käufer
- + Erstbezug nach Komplettsanierung
- + zentrale Lage am Karmelitermarkt, Augarten und Donaukanal
- + komplett möbliert mit Design-Möbeln und Elementen
- + hochwertige Eichenholzböden in den Wohnräumen
- + Designer-Badezimmer und Toilette
- + Designer-Licht und Innentüren
- + alles neu – Fenster, Elektrik, Heizung, Türen, Wände, Sanitär
- + neue einbruchshemmende Sicherheitstüre sowie moderne Vaillant-Therme
- + Dreifachverglasung bei neuen modernen Isolierfenster
- + unabhängige Gasetagenheizung
- + Walk-in Dusche sowie WM-Anschluss im Bad

+ Glasfaser Magenta-Anschluss für das ultraschnelle Internet

Diese absolut ruhige, helle, gemütliche und moderne Erstbezug City-Wohnung befindet sich in der Schreygasse 19 – ums Eck vom Karmelitermarkt, grünen Augarten sowie Donaukanal und 300 m vom Schottenring sowie dem 1. Bezirk entfernt. Nur 200m von U2 / U4 Schottenring – mit ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung in der unmittelbaren Umgebung.

Das naheliegende Umfeld hat einen sehr urbanen Charakter und verfügt über eine umfassende Nahversorgung (Supermärkte, Bäcker, Fitnesscenter, etc.) sowie eine große Auswahl an Gastronomiebetrieben.

Der malerische Augarten zum Entspannen und für alle möglichen sportlichen Aktivitäten sowie der pulsierende Donaukanal mit dem Nachleben liegen vor der Tür.

Die Wohnung liegt im Hochparterre eines 6-geschossigen Neubauhauses aus den 60-er Jahren – uns ist hell und absolut ruhig. Die Wohnanlage ist sehr gepflegt. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über den großen Innenhof und gibt das Gefühl eines eigenen Hauses mitten in der Großstadt.

Sie begeistert mit moderner Ausstattung, perfekter Raumaufteilung sowie hellen gemütlichen Räumen. Sie ist nach Südwesten und Nordosten ausgerichtet und bietet daher ein ausgeglichenes Raumklima sowie eine Möglichkeit zum Durchziehen.

Die Wohnung verfügt über einen sehr praktischen Grundriss, die Wohnräume sind freundlich und ausgesprochen hell, das Badezimmer und Toilette sind separat. Geheizt wird mit unabhängiger Gas-Etagenheizung.

Laufende monatliche Kosten brutto:

Betriebskosten € 121,87

Reparaturfonds € 82,80

GESAMT € 204,67

Reparaturrücklage des Hauses weist ein Guthaben von ca. 200.000 € auf.

Mit einer Sanierung und Wärmedämmung der Fassade wurde bereits begonnen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

BESTE INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG:

- + Bestlage im 2. Bezirk direkt angrenzend an den 1. Bezirk
- + ums Eck von Karmelitermarkt, Augarten und Donaukanal-Promenade
- + Stadt- bzw. Nachleben bestens zu Fuß erreichbar
- + 300 m zur Ringstraße und in den 1. Bezirk
- + U2 direkt zur Wirtschaftsuni sowie Hauptuni
- + U4 direkt zur TU Wien

in unmittelbarer Umgebung:

- + mehrere Supermärkte, Drogerien, Bäckereien
- + mehrere Bars, Cafés, Restaurants
- + Fitnesscenter, Banken, Post

AUSGEZEICHNETE VERKEHRSANBINDUNG:

Öffentlich:

- + U2 / U4 Schottenring nur 200 m entfernt
- + Buslinien 5A und 5B
- + Straßenbahnen 2 und 31
- + Nachtbusse am Ring

Auto:

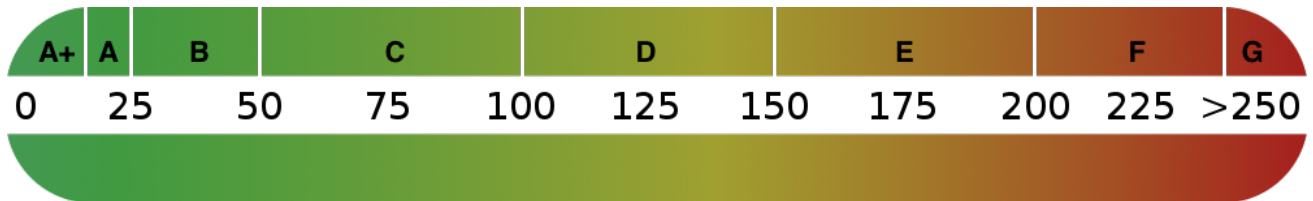
- + Ring, Lände – in alle Richtungen
- + Knoten Erdberg/City A4/A23 in nur 10 Autominuten
- + Parkplätze in der Gegend zur Kurz- und Dauermiete

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

Augarten

4 min

Karmelitermarkt

4 min

U2

U4

2 min

BILLA

1 min

Donaukanal

2 min

Stephansplatz

16 min

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

