Ab sofort frei zur Verfügung!

IMG_E7482

Objektnummer: 141/74947

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Wohnfläche:	31,19 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	186.600,00 €

Provisionsangabe:

3%

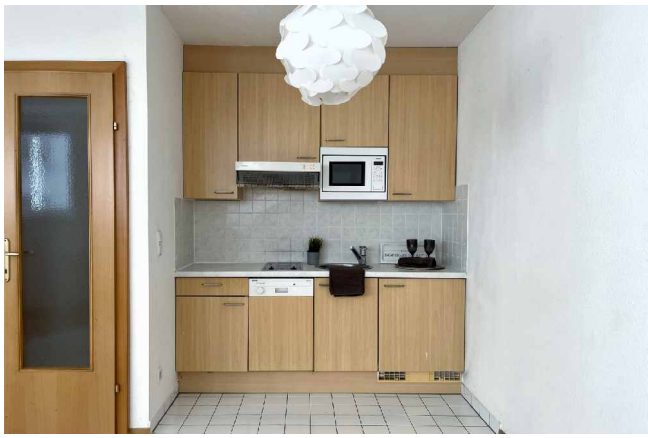
Ihr Ansprechpartner

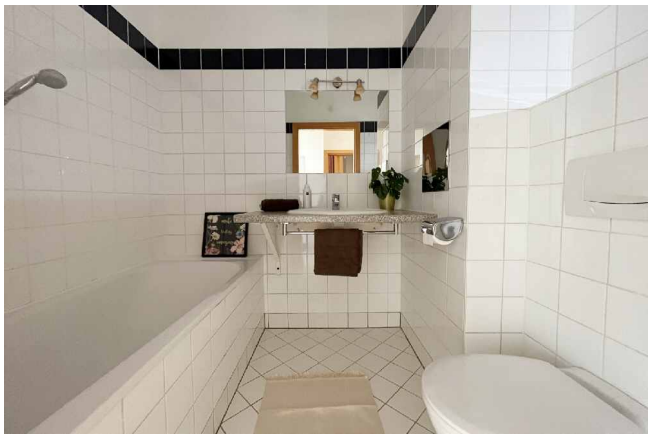
Berend Jäger

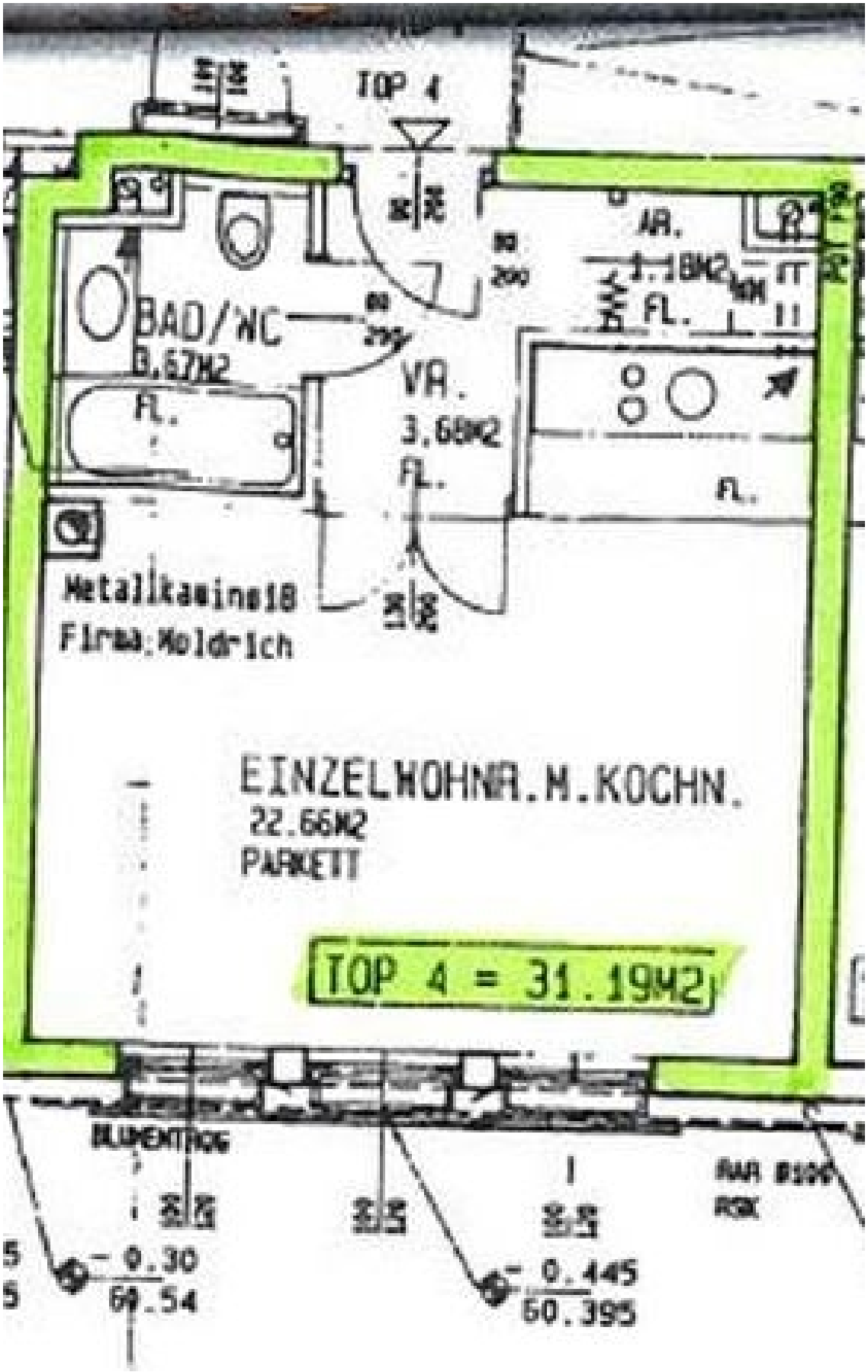
Rustler Immobilientreuhand

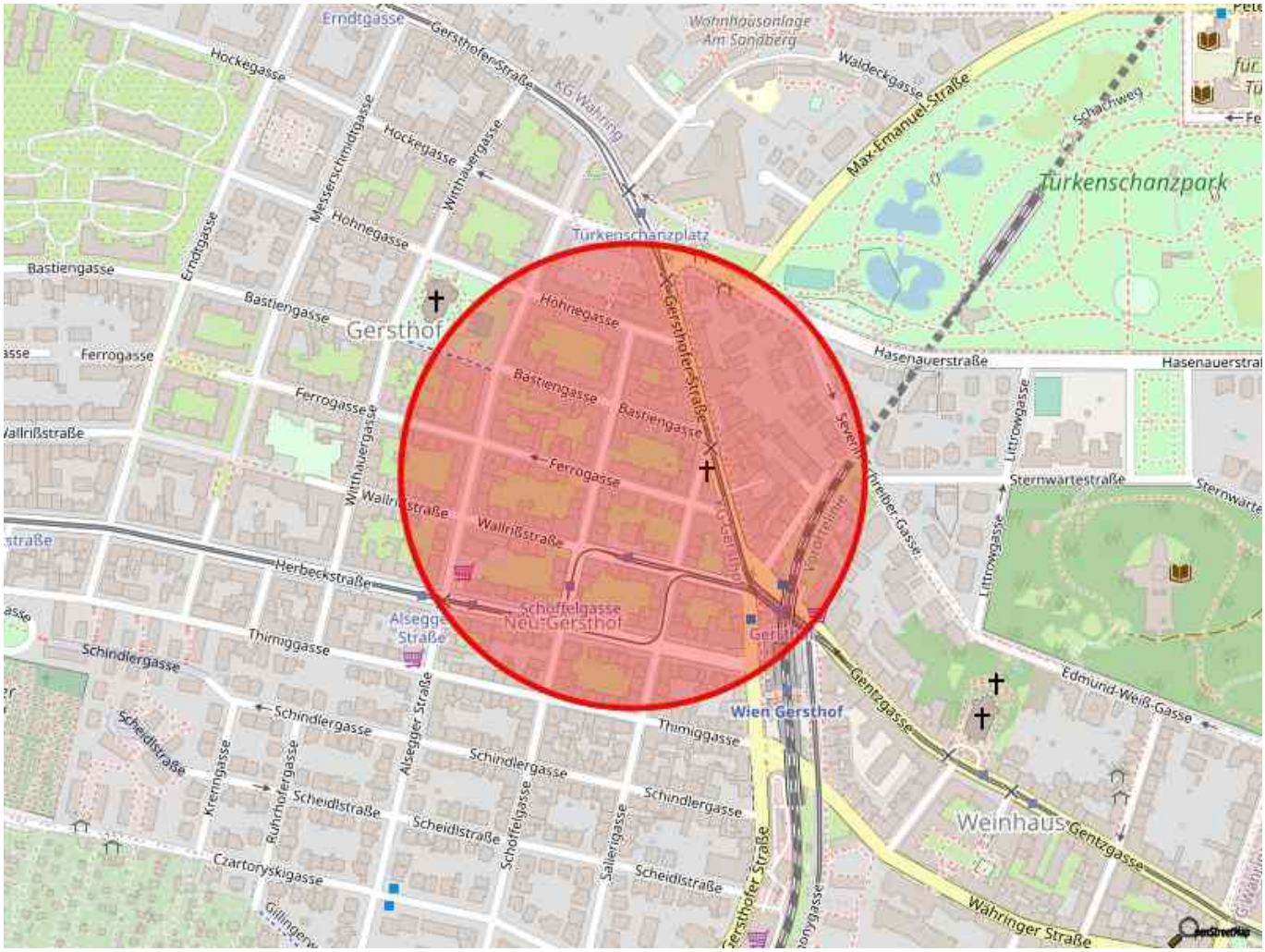
T +43 894 9749 663
H +43 676 834 34 663

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.






TOP 4
BAD/WC
3,67M2
FL.
VR.
3,68M2
FL.
AR.
1.18M2
FL.
FL.
Metallkamine18
Firma:Moldrich
EINZELWOHNR.M.KOCHN.
22.66M2
PARKETT
TOP 4 = 31.19M2
BLUMENTROG
- 0.30
60.54
- 0.445
60.395


Erndtgasse
Gersthofer Straße
Wohnhausanlage Am Sandberg
Waldeckgasse
Max-Emanuel-Straße
Schachweg
Türkenschanzpark
Hockegasse
Messerschmidtgasse
Witthauergasse
Hohnegasse
Türkenschanzplatz
Bastiengasse
Gersthof
Ferrogasse
Hasenauerstraße
Wallrißstraße
Sternwartestraße
Herbeckstraße
Schöffelgasse
Neu-Gersthof
Alsegger Straße
Thimiggasse
Schindlergasse
Wien Gersthof
Gentzgasse
Edmund-Weiß-Gasse
Weinhaus
Scheidlstraße
Krenngasse
Ruhrhofergasse
Alsegger Straße
Schöffelgasse
Sallerigasse
Czartoryskigasse
Währinger Straße

Objektbeschreibung

Die charmante 1-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoß eines Wohnhauses im 18. Wiener Gemeindebezirk.
Sie bietet auf ca. 31,19 m² Wohnfläche einen kompakten und funktionalen Wohnraum, der ideal für Singles oder als Investmentobjekt geeignet ist.

Der Eingangsbereich führt in ein zentrales Vorzimmer, von dem aus der Wohn- und Essbereich betreten wird.
Dieser ist mit einer Miniküche ausgestattet, die den vorhandenen Platz optimal nutzt.
Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Handwaschbecken und ein WC.
Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.
Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Zugang zu einem kleinen Gemeinschaftsgarten, der von den Bewohnern mitbenutzt werden darf – eine grüne Oase in der Stadt.

Die Wohnung besticht zudem durch die gut durchdachte Raumaufteilung und den Echtholzparkett.
Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Betriebskosten: € 120,08 + 10% Ust./ mtl.
Heizakonto: € 57,70 + 20% Ust./ mtl.
WW-Akonto: € 37,43 + 10% Ust./ mtl.
RL: € 28,07

Rücklagen gesamt des Hauses per 21.02.2023 € 107.296,83

Lage und Infrastruktur:
Die Ferrogasse befindet sich im Herzen des 18. Wienergemeindebezirk Währing. In nur wenigen Metern sind Ärzte, eine Bank, Kindergärten sowie Schulen fußläufig erreichbar. Das Angebot an Schulen in der Nähe reicht von verschiedenen Volksschulen, Mittelschulen bis hin zu Hochschulen. Diverse Restaurants in der Umgebung bieten ein facettenreiches Angebot an Kulinarik und laden zum Verweilen ein. Nahversorger, Drogerien, Bäckereien und Friseure können ebenso in nur wenigen Gehminuten erreicht werden. Für eine perfekte Anbindung sorgen die nahegelegenen Straßenbahnlinien 9 und 40, die S45 Station Gersthof sowie eine Bushaltestelle für die Linie 10A. In unmittelbarer Entfernung der Wohnung befinden sich etliche Parks die für Entspannung sorgen.e Linie 10A. In unmittelbarer Entfernung der Wohnung befinden sich etliche Parks die für Entspannung sorgen.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.