

**YES - GELEGENHEIT - Entzückende Singlewohnung nahe
Draschepark und Hauptbahnhof**



Objektnummer: 578

Eine Immobilie von YES Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,81
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	152,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Romana Zeilinger

YES Immobilien GmbH
Messerschmidtg. 48/16
1180 Wien

H +43 676 480 39 55

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















Norden

VR ... Vorraum

Skizze Grundriss

Objektbeschreibung

Wir sind mit der Vermittlung einer im Jahr 2020 komplett sanierten, in **hofseitiger Ruhelage** gelegenen Singlewohnung beauftragt. Sie liegt im **5. Liftstock**.

Die Wohnung wird mit **Februar 2025 bestandsfrei**.

Raumaufteilung:

- Wohnschlafraum ca. 22m²
- Küche ca. 8m² - neue (2020) Einbauküche mit allen Geräten und WM-Anschluss sowie Platz für einen kleinen Esstisch
- Vorraum ca. 6m²
- Bad ca. 3m²
- WC extra

Die Wohnung wurde 2020 komplett saniert - neuer Eichenparkett, neue Elektrik und neue Leitungen, neues Bad - nur die Fenster (sind wenige Jahre alt) und die Gastherme wurden nicht erneuert.

Die Betriebskosten betragen ca. € 98,--/Monat, die Reparaturrücklage ca. € 53,43 - . Der Stand der Reparaturrücklage beläuft sich auf ca. € 254.000,-- (lt. Auskunft Hausverwaltung).

Lage und Verkehrsanbindung: HERVORRAGEND - durch die Nähe zum **Hauptbahnhof** sind Sie bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden (S-Bahnen, ÖBB) U4 Margareten Gürtel

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind rasch erreichbar. Für Erholung sorgt der zwei Gehminuten entfernte **zauberhafte Drasche-Park!**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber wird hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap