

Einziehen, auspacken und genießen!



Wohnzimmer in Richtung des VR und der Küche

Objektnummer: 5660/6805

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,40 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 89,50 kWh / m ² * a
Betriebskosten:	166,26 €
USt.:	16,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



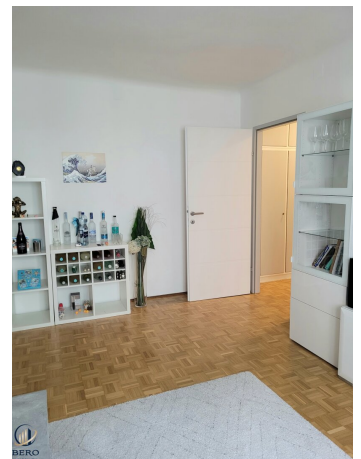
Beatrix Fötsch

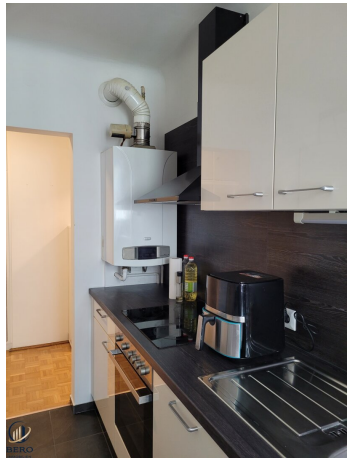
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

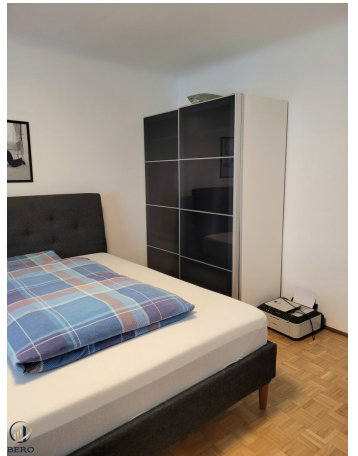
T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

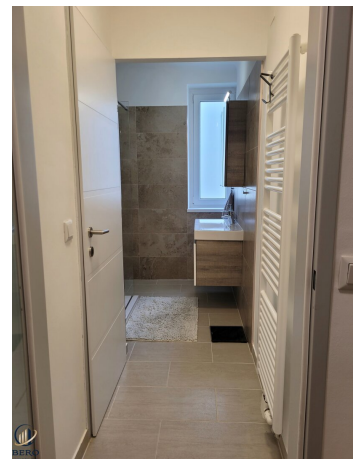
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



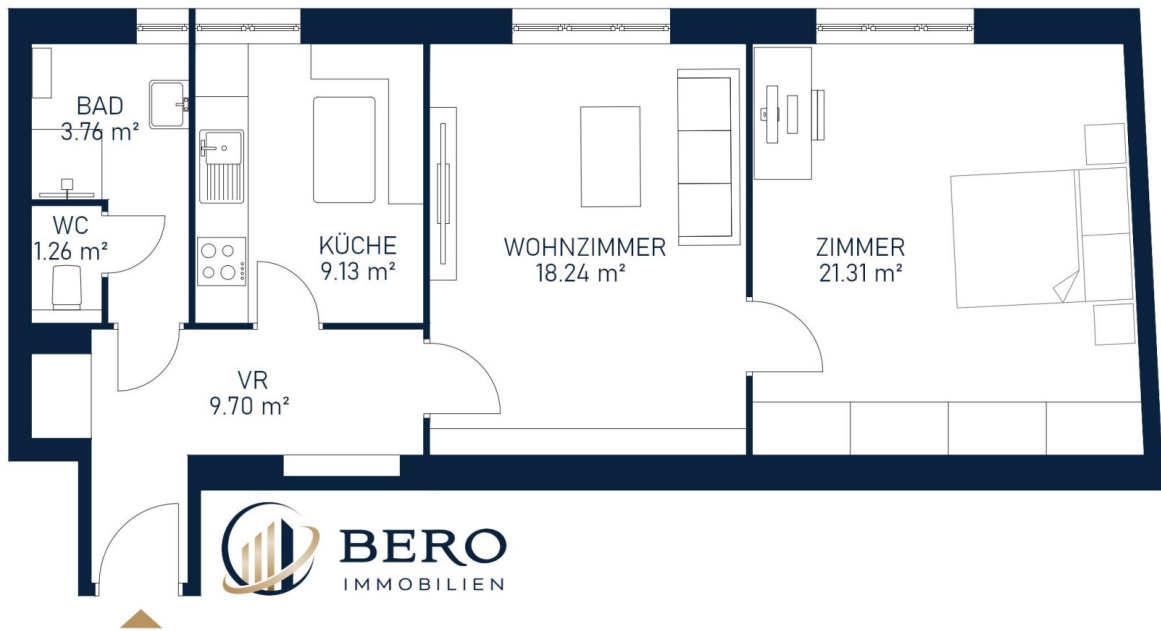












Objektbeschreibung

„Diese 2021 hochwertig, kern sanierte 2 Zimmerwohnung in ruhiger und zentraler Lage des 3. Bezirks wartet auf SIE als neue Bewohner“

"Das perfekte Preis-Leistungsverhältnis auf Grund der exzellenten Lage, der durchgeführten Kernsanierung und der sehr guten Raumaufteilung".

Beste Vermietbarkeit gegeben!

Ab 01. März 2025 jederzeit bezugsbereit!

Fakten im Überblick

Die Wohnung wurde seitens des Eigentümers Ende 2021 einer hochwertigen Kernsanierung mit besten und österreichischen Materialien unterzogen.

- in sämtlichen Räumen wurden neue Stark-Stromzuleitung 3 x 400/230 Volt verlegt
- inkl. Kabel- und SAT Leitungen in allen Wohnräumen
- alle Wände wurden neu verspachtelt und ausgemalt
- die Parkettböden wurden in allen Wohnräumen professionell und wunderschön saniert
- Wasser und Kanalleitungen wurden komplett erneuert
- das Tageslicht-Badezimmer wurde ebenso kernsaniert und mit großformatigem Feinsteinzeug ausgestattet. Ein Wellnessbereich der Entspannung verspricht!
- im Bad wurden eine große Dusche, ein Waschtisch und ein elektrischer Handtuchtrockner eingebaut
- die separate Toilette wurde mit einem Hänge-WC ausgestattet und neu verflies

- neue und moderne Küche mit sämtlichen E-Geräten (Geschirrspüler, E-Herd, Eiskasten, Gefrierschrank etc.)
- Neue 2-fach isolierverglaste Fenster
- inkl. Außen Jalousien
- neue Innentüren in weiß
- neue Gas-Therme für die Heizung und Warmwasser im Küchenbereich

Beschreibung der Immobilie

- Vorraum, ca. 9,70 m²
- Wohnzimmer, ca. 18,24 m²
- großes Schlafzimmer, ca. 21,31 m². In diesem ist ausreichend Platz für Ihr Homeoffice
- Küche mit Essbereich, ca. 9,13 m²
- Tageslicht Bad, ca. 3,76 m²
- separate Toilette, ca. 1,26 m²

Sie gelangen über einen gepflegten und begrünten Innenhof in zentraler Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks, in das Mehrparteienhaus, dass insgesamt drei Stiegen aufweist. Die Immobilie befindet sich im 3. Stock mit Lift, verfügt über eine sehr gute Raumaufteilung und kann als ruhig und sehr hell beschrieben werden. Über das zentrale Vorzimmer kommen Sie in das Tageslicht Bad und in das separate WC. Auch die sehr gut ausgestattete Küche ist über den Flur zu betreten. Diese bietet Ihnen ausreichend Platz und auch ein WaMa Anschluss ist

in der Küche vorzufinden. Weiters kommen Sie über den Vorraum, in das geräumige und sehr helle Wohnzimmer, wie auch in das großzügige Schlafzimmer.

Weiterführende Informationen & monatliche Nebenkosten

Der **Teilbetrag** für **Strom/Gas** beläuft sich aktuell auf **€ 73,20**.

Das Mehrparteienhaus wird seitdem **Frühjahr 2024** einer **thermisch-energetischen Sanierung** unterzogen. Die **geplante Sanierungszeit** beträgt nur **ein Jahr**. Sehr gerne übermittle ich Ihnen eine **detaillierte Übersicht** über die in Kürze beginnenden Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen der Wohnhausanlage.

Die **Gesamtkosten** für die **umfassende thermische Sanierung** belaufen sich für die Nutzwertanteile dieser Immobilie und für den/die neue(n) Käufer:in abzüglich der Förderung auf **€ 30.121**. Die Bezahlung der genannten Sanierungskosten ist jedoch erst nach Beendigung der Sanierung vorgeschrieben. Es ist gerne auch möglich den genannten Betrag in **monatlichen Raten** von **€ 235,07** zu begleichen. Ich informiere Sie sehr gerne im Detail!

Energieausweis

Der vorliegende Energieausweis weist folgende Kennzahlen auf und war bis April 2019 gültig: Die vorgenommene Kernsanierung der Immobilie wurde seitens des Eigentümers im Jahr 2021 durchgeführt.

HWB: 89,50 kWh/m²a

Kennzahl: C

Durch die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen des Eigentümers (2021) und die thermisch-energetische Sanierung der gesamten Wohnhausanlage (Beginn Frühjahr 2024) verbessert sich der bestehende **Energieausweis**, danach auf ein **A oder A+**. Gerne lasse ich Ihnen die diesbezüglichen Unterlagen seitens der Hausverwaltung in schriftlicher Form zukommen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres

Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap