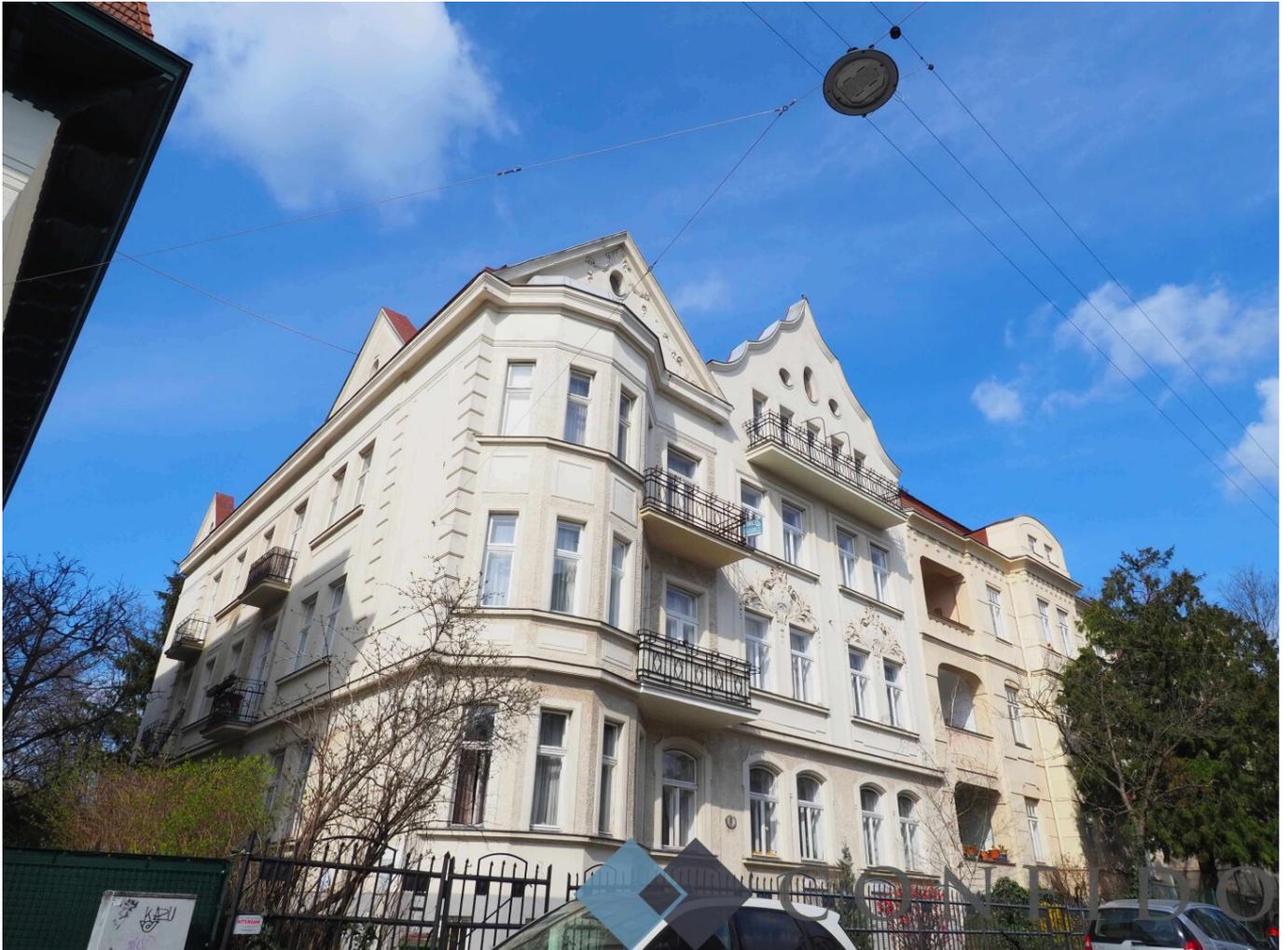


## **Geschmackvoll und Lichtdurchflutet - Sanierte 2,5 Zimmerwohnung im Meidlinger Cottage!**



Hausansicht

**Objektnummer: 6653/483**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 223,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,89
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,29 €
<b>USt.:</b>	13,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

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

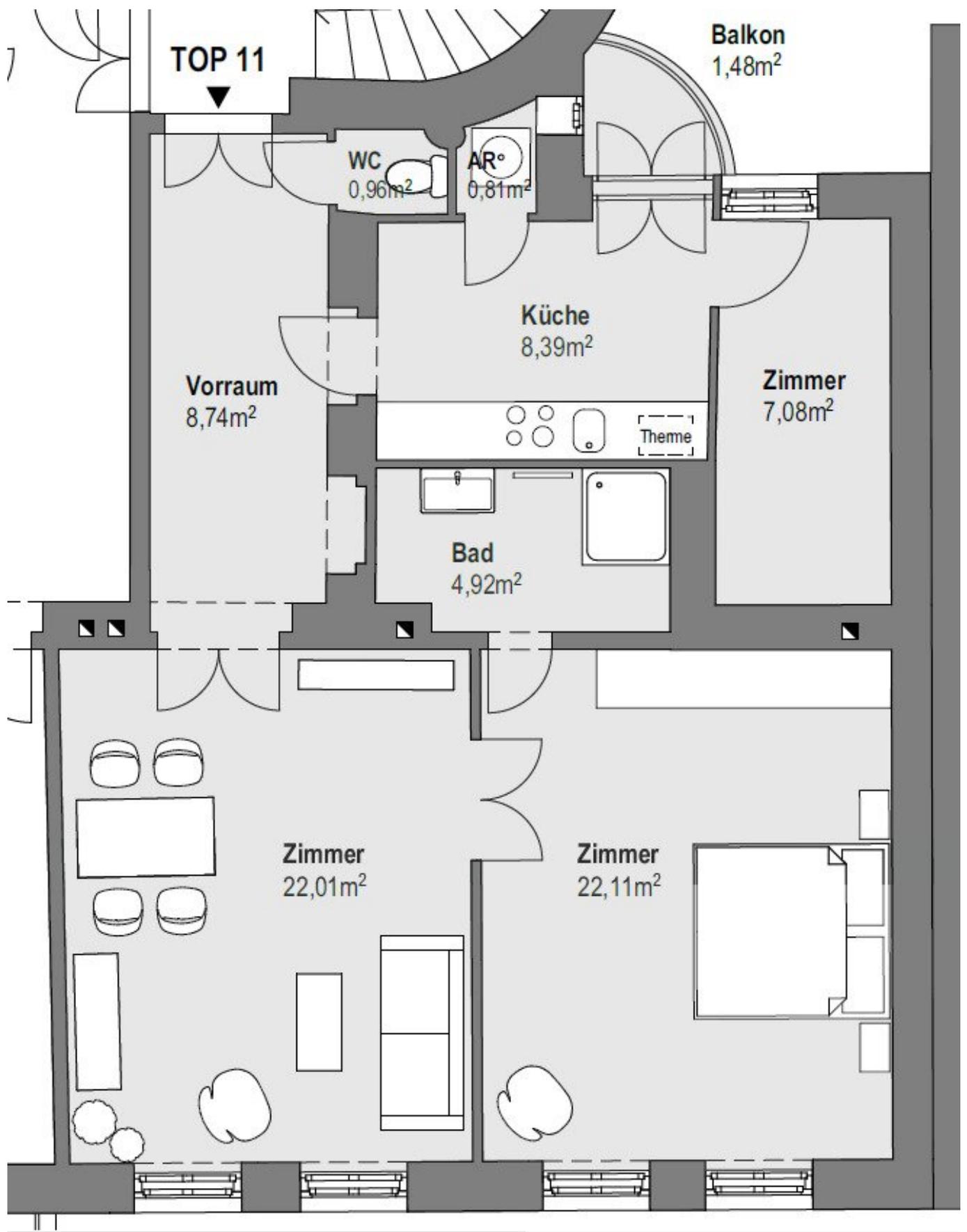












TOP 11

Balkon  
1,48m<sup>2</sup>

WC  
0,96m<sup>2</sup>

AR°  
0,81m<sup>2</sup>

Küche  
8,39m<sup>2</sup>

Vorraum  
8,74m<sup>2</sup>

Zimmer  
7,08m<sup>2</sup>

Bad  
4,92m<sup>2</sup>

Zimmer  
22,01m<sup>2</sup>

Zimmer  
22,11m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Geschmackvoll saniert und einzugsbereit gelangt **diese großartig geschnittene, rund 75m<sup>2</sup> große 2,5 Zimmerwohnung** zum Verkauf. Sie **liegt im 2. Stock** eines äußerst gepflegten Hauses und weiß zu überzeugen. Die behutsame und durchdachte Sanierung weiß zu überzeugen. Tolle Raumhöhen, hochwertige Echtholzparkettböden und viele weitere altbautypische Attribute verleihen dieser Immobilie umgehend ein angenehmes Wohngefühl. Über den **geräumigen Vorraum** gelangt man direkt in das **rund 22m<sup>2</sup> große Wohnzimmer**, wo Sie genügend Platz für einen Wohn- als auch Essbereich haben. Das **angrenzende Schlafzimmer** ist ebenfalls **ca. 22m<sup>2</sup> groß und östlich ausgerichtet**. Das verflieste **Ensuite - Badezimmer mit Oberlichte** ist mit einer **Dusche**, einem **Handtuchheizkörper** sowie **mit einem Waschtisch** versehen worden. Im **hofseitigen Bereich** der Wohnung befindet sich **die separate Küchenraum** mit der **vollausgestattete, in zeitlosen weiß gehaltene EWE - Küche mit AEG - Geräten**. In der Küche ist auch der Ausgang auf den **entzückenden Klopfbalkon**. Das **angrenzende rund 7m<sup>2</sup> große Kabinett**, der **praktische Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** sowie die **separate Toilette** komplettiert das attraktive Immobilienangebot.

**Die Gartennutzung ist für alle Wohnungseigentümer des Hauses möglich.**

**Der moderne und hochwertige Ausbau des Dachgeschoßes wird momentan umgesetzt. Im Zuge des Ausbaus wird auch ein Aufzug im Stiegenhaus eingebaut werden - Einen Nutzung des Aufzugs wird nach einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Errichter möglich sein.**

### **Aufteilung:**

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kabinett
- Badezimmer mit Dusche
- separate Küche mit vollausgestatteter Küchenzeile

- Klopfbalkon
- Abstellraum mit WMA
- separate Toilette

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 <1.500m
- Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

- Schule <1.000m
- Kindergarten <1.000m
- Universität <2.000m
- Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

- Supermarkt <1.000m
- Bäckerei <500m
- Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

- Geldautomat <500m
- Bank <500m
- Post <500m
- Polizei <500m

#### **Verkehr**

- Bus <500m
- U-Bahn <1.500m
- Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap