

# **ECKERT 19 - CHARMANTE WOHNUNGEN - IM HERZEN DES 10. WIENER GEMEINDEBEZIRKS**



**Objektnummer: 4328**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Eckertgasse                       |
| Art:                          | Wohnung - Etage                   |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1911                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 41,01 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 41,01 m <sup>2</sup>              |
| Gesamtfläche:                 | 41,01 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 131,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,09                            |
| Kaufpreis:                    | 133.250,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 124,80 €                          |
| USt.:                         | 12,48 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



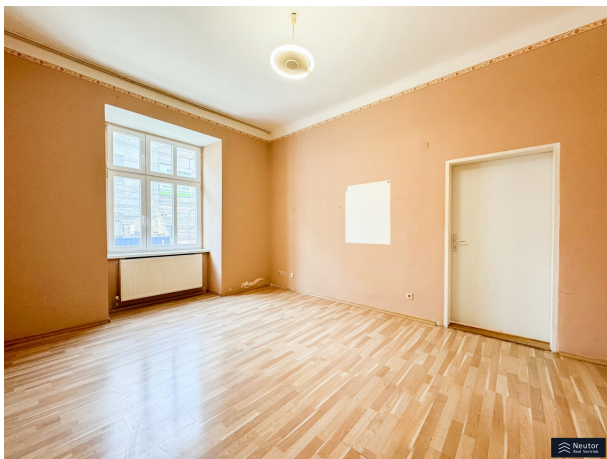
**Daniel Hausberger**

Neutor Real GmbH





Neutor  
Real Vertrieb

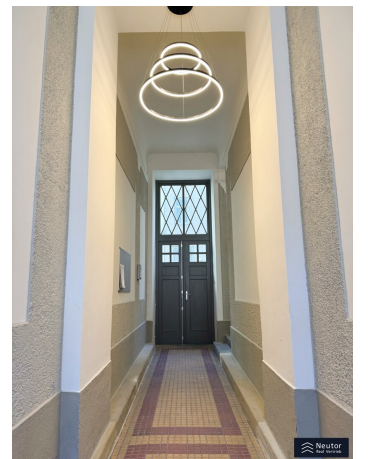


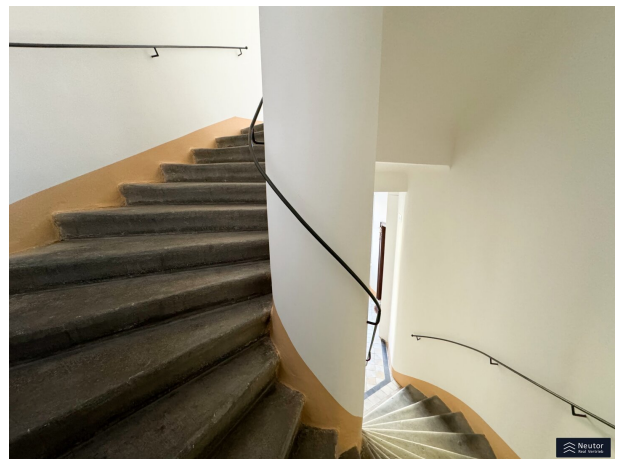
Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb















# Grundriss



## Objektbeschreibung

Dieses im Jahre 1911 erbaute Gebäude befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk in einer ruhigen Seitengasse. Die Liegenschaft umfasst 21 Bestandseinheiten, welche sich in 20 Wohneinheiten und einem Geschäftslokal unterteilen. Gesamt umfasst die Liegenschaft eine Nutzfläche von 779,40 m<sup>2</sup> und gliedert sich in Parterre und 4 Etagen. Erwähnenswert ist neben der ruhigen Lage auch das durchdachte Raumkonzept der einzelnen Wohnungen. Die Lage zeichnet sich durch die vielen Parkanlagen und der zugleich guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus. Das Haus wurde in den letzten Jahren aufwendig technisch saniert und im Jahr 2023 wurde die Fassade straßenseitig komplett erneuert. Ebenso wurde das Stiegenhaus ausgemalt sowie die Hauseingangstüre und Beleuchtungskörper der Allgemeinteile erneuert. Den Alois-Greb-Park, Fortunapark sowie den Arthaberpark erreicht man in ca. 10 Gehminuten. Den Bahnhof Wien Meidling erreicht man in ca. 2,6 Kilometer. Den Wiener Hauptbahnhof in nur ca. 1,8 Kilometer. Die Straßenbahnlinien 1/6/18 und die Buslinien N6 und 7A stehen in ca. 5 Gehminuten zur Verfügung. Den Reumannplatz U1 erreicht man in ca. 1,2 Kilometer. Dieser verfügt eine U1 Anbindung mit welcher man direkt ins Zentrum von Wien gelangt. Für die Dinge des täglichen Bedarfs befindet sich unweit ein BILLA, Hofer sowie ein PENNY Markt.

### **Eckdaten:**

WNFL: ca. 41,01 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Badezimmer: 1 - mit Dusche

WC: ja

Waschmaschinenanschluss: ja - im Badezimmer

Küche: ja, separat

Heizung: Zentralheizung

Lift: nein

Stock: Hochparterre

Fahrradabstellplatz: ja, im Innenhof

**Beschreibung:**

An dieser Adresse werden Sie in einem revitalisierten Altbauhaus empfangen. Nur wenige Stufen, jedoch uneinsichtig vom Gehweg, trennen Sie von Ihrer neuen 2-Zimmerwohnung. Die charmante Wohnung betreten Sie über einen geräumigen Vorraum, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Rechterhand erreichen Sie die Küche welche separat angelegt ist. Der Vorraum ermöglicht weiters den Zugang zur Toilette und dem Wohn- und Esszimmer, welches westseitig ausgerichtet ist und für gemütliche Tagesausklänge bereit steht. Von hier aus erreichen Sie angrenzend das Schlafzimmer mit en suite Badezimmer für einen Hauch von Luxus. Dieses bietet ausreichend Platz und kann ganz nach Ihrem Geschmack und Belieben eingerichtet werden. Waschmaschinenanschluss sowie Dusche sind praktisch neben dem Waschtisch angeordnet. Eine charmante Wohnung in bestens angebundener Lage, welche auf ihren neuen Käufer wartet.

**Kosten:**

Kaufpreis: € 133.250,-

Betriebskosten: ca. € 141,90 inkl. USt & Rep.Rücklage

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap