

Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung | Nahe U3 Station und Meiselmarkt



Objektnummer: 6013/712

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1964
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	49,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	213.000,00 €
Betriebskosten:	109,68 €
USt.:	10,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

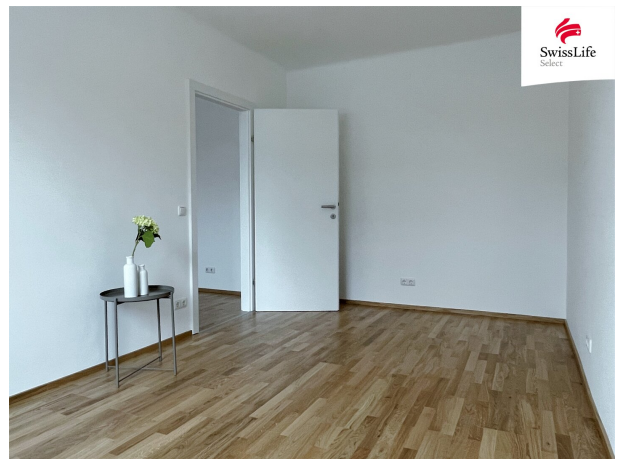
Ihr Ansprechpartner

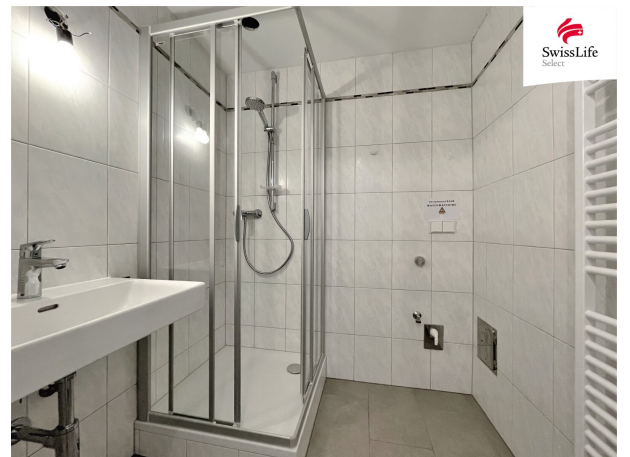


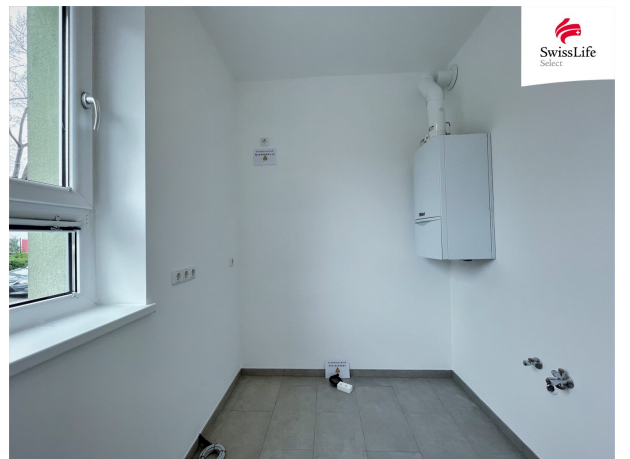
Belinda Pöll

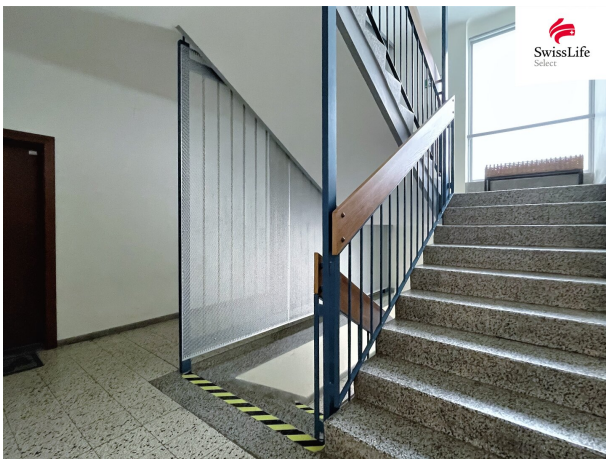
Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +43 676 32 076 23











Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohnung!

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und besticht durch ihre zeitgemäße Ausstattung und hochwertigen Materialien.

Das Wohnhaus wurde ca. 1954 errichtet, im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert, das Dach wurde saniert, die Fenster erneuert und die Fassade wurde wärmegeklämt.

Die Wohnung selbst wurde soeben liebevoll renoviert und präsentiert sich in einem modernen Design.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein kleiner Vorraum, von dem aus Sie direkt in den hellen Wohnraum gelangen und weiter ins Schlafzimmer.

Die Küche ist noch nicht ausgestattet, was Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre persönliche Traumküche nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und einzurichten. Alle Anschlüsse sind vorbereitet.

Das Badezimmer präsentiert sich mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss. Die separate Toilette sorgt für zusätzliche Privatsphäre.

Aufteilung | ca. 50 m²

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche ohne Ausstattung, Anschlüsse sind vorbereitet
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Toilette separat mit Handwaschbecken

- Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet

Heizung

Gasetagenheizung

Ausstattung

Parkettboden

Beschattung Innenjalousien

Folgende Arbeiten wurden in den letzten Jahren im Haus durchgeführt:

- + Wärmeisolierung - Fassade mit Wärmedämmung
- + Fenstererneuerung im Jahr 2007/2008
- + Dachsanierung
- + Überprüfung der Gasleitung durch Wien Energie
- + Abdichtung und komplette Trockenlegung des Kellers

Kosten

Betriebskosten pro Monat: € 120,65 inkl. 10 % Ust.

Instandhaltungskosten pro Monat: € 54,13

Der aktuelle Rücklagenstand beläuft sich per 31.12.2024 auf rund € 76.800

Lage

In unmittelbarer Umgebung am Meiselmarkt sowie in der Hütteldorfer Straße finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und

öffentliche Verkehrsanbindungen. Die gute Lage ermöglicht es Ihnen, die Vorzüge der Stadt in vollen Zügen zu genießen, während Sie zugleich ein schönes Zuhause in dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung vorfinden.

Entfernungen

3 Minuten zu Fuß zur U3 Johnstraße sowie zur Buslinie 12A

16 Minuten mit dem Auto in die Innenstadt, 10 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

28 Minuten mit dem Auto zum Flughafen, 43 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Sonstiges

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

FINANZIERUNG

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken

und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

BARGELD FÜR SIE

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

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 <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap