

**Wunderschöne, möblierte Wohnung ideal zur Vermietung  
oder zum Selbstbewohnen**



**Objektnummer: 4356/149**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	67,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,31
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Wohnung kostet € 470.000,-- Der Garagenstellplatz kostet € 20.000,--

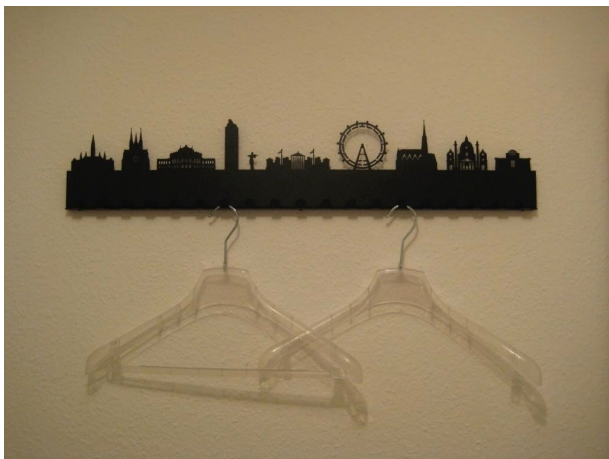
## Ihr Ansprechpartner

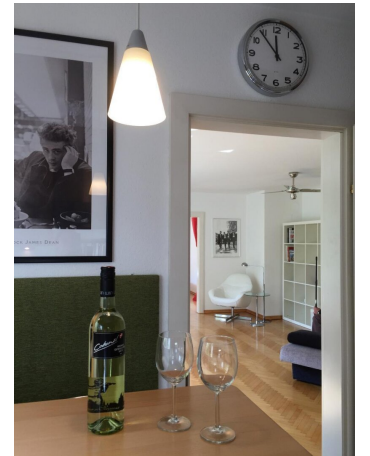
### Amadea Fritsch

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 1 890 01 52  
H +43 699 100 27 767

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













## Objektbeschreibung

### TÜRKENSCHANZPARK

Zum Verkauf kommt eine moderne, sonnendurchflutete Wohnung mit privatem Autostellplatz in der hauseigenen Garage

Die Wohnfläche beträgt 70 m<sup>2</sup>

Vollmöbliert und voll ausgestattet

Kaufpreis: 490.000€

- Wohnzimmer: ca. 32 m<sup>2</sup> mit Glaserker und Blick ins Grüne. Parkettboden mit Fischgrätmuster
- Schlafzimmer: ca. 18 m<sup>2</sup> mit französischen Fenstern Richtung Park. Parkettboden
- Separate Küche (DAN) mit Mielegeräten und Hochtisch
- Eingangsbereich mit Garderobe und Schuhkasten
- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Walk-in Dusche, Waschtisch und Waschmaschine mit Trocknerfunktion

Badezimmer und Toilette wurden 2019 komplett renoviert (auch alle Rohrleitungen) und neu gestaltet

Gleichzeitig wurde im Wohnzimmer ein Klimagerät installiert und im Schlafzimmer ein Splitgerät

Abstellplatz für Staubsauger, Putzutensilien, Bügelbrett, Wäscheständer...

Der private Parkplatz im Haus (ca. 12 m<sup>2</sup>) ist über eine breite, bequeme Einfahrtsrampe mit elektrischem Garagentor (Fernbedienung) leicht erreichbar.

Ein grosses, trockenes Kellerabteil bietet viel Stauraum.

Ausserdem steht allen Bewohnern des Hauses ein absperrbarer Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zur Verfügung.



Auf derselben Ebene, auf der sich der Kinderwagen -und Fahrradabstellraum befindet, befindet sich auch eine allgemein nützliche Waschküche mit einer Waschmaschine und einem Trockner (Miele).

Heizung: Fernwärme

Energieausweis: Heizwärmebedarf (HWB) 87,00 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse C

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoß

Lift vorhanden

UPC Kabelanschluss

Verkehrsanbindung: Strassenbahnlinie 41 ( die sie ohne Umsteigen in nur ca. 15-20 Minuten in die Innenstadt bringt (Schottentor)

BUS 10 A

Schnellbahn S 45 (Vorortelinie)

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gutem Zustand

Sie wird komplett möbliert und komplett ausgestattet verkauft,

Ideal zum sofort Vermieten oder zum selber bewohnen.

Die herrliche Grünoase, der Türkenschanzpark, bietet reizvolle Naherholung mit seinen Liegewiesen, Naturgewässern, Restaurant, Sportmöglichkeiten, Kinderspielplätzen, Hundezonen, und vieles mehr. Ideal für Jogging oder zum Spaziergehen.

Instandhaltungsrücklage am 31.12.2023: 104.094,69€

Die Wohnung ist bis 31.05.2025 vermietet.

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap