2,5-Zimmer-DG-Wohnung | 2 große, private Terrassen | keine Dachschrägen | ruhig & hell | guter Grundriss

Objektnummer: 367

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sellingergasse 6
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	249.500,00 €
Betriebskosten:	144,20 €
USt.:	14,42 €

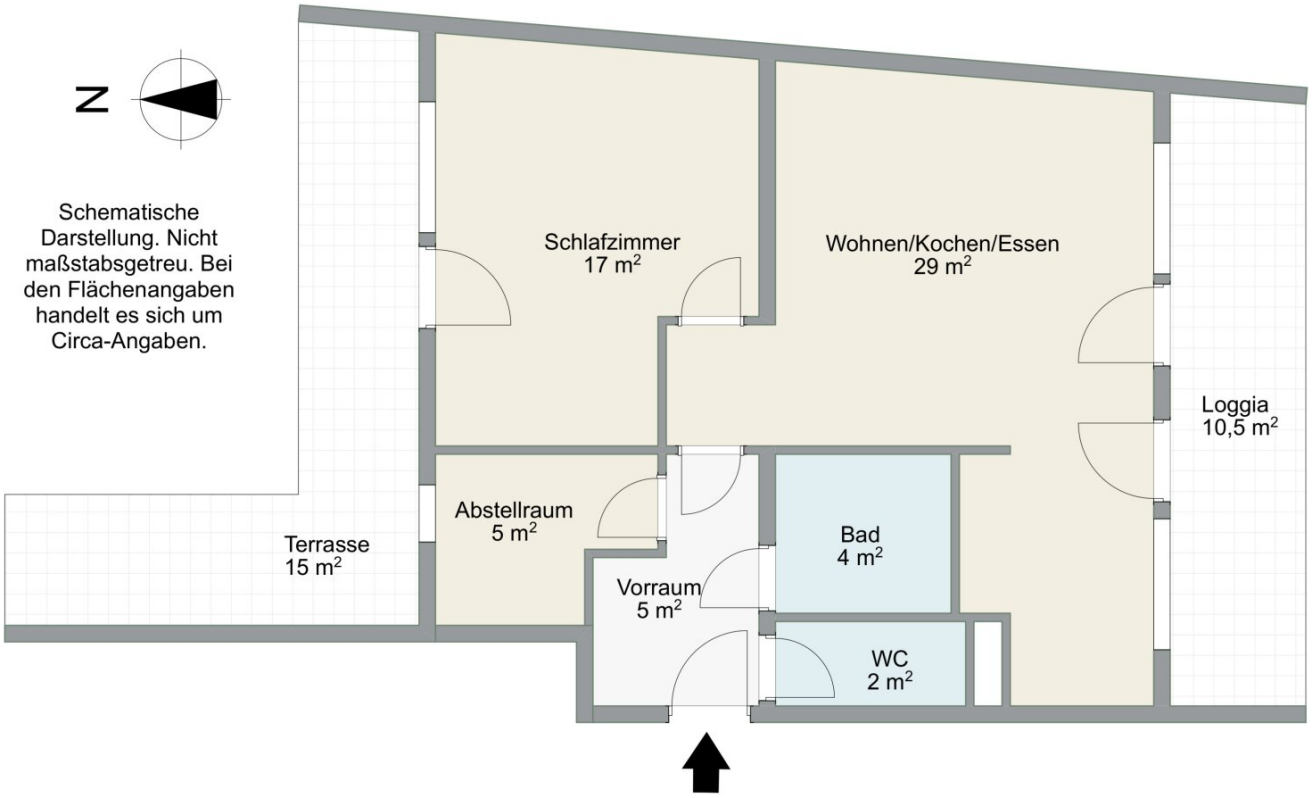
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien


N
Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.
Schlafzimmer
17 m²
Wohnen/Kochen/Essen
29 m²
Loggia
10,5 m²
Terrasse
15 m²
Abstellraum
5 m²
Bad
4 m²
Vorraum
5 m²
WC
2 m²

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Ruhige, helle 2,5-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss (ohne Dachschrägen!) mit 2 wunderschönen, großen & privaten Terrassen und gutem Grundriss

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser schönen Wohnung im 11. Wiener Gemeindebezirk.

ÜBER DIE WOHNUNG

RAUMAUFTEILUNG

- 62,5 m² im Wohnungsinneren
- Räume zentral begehbar
- Vorzimmer
- großer Wohn-/Essbereich
- separierte Küche
- Schlafzimmer mit praktischem Schrankraum
- Büro/Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

- separates WC
- Loggia mit 10,5 m²
- Terrasse mit 15 m²
- Kellerabteil

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** (ohne Lift) in einem sehr gepflegten **Neubau-Wohnhaus** aus dem J**ahr 1997**. Alle Zimmer dieser Wohnung sind durch den Vorraum und einen kleinen Gang **zentral begehbar**. Die Wohnung ist Nord/Süd-orientiert und im Dachgeschoss situiert, jedoch praktischerweise ohne Dachschrägen.

Durch die Wohnungseingangstüre gelangt man in den **gut geschnittenen Vorraum**. Dieser erschließt ein separates WC, das **Badezimmer** mit Badewanne und Anschluss für eine Waschmaschine sowie einen **praktischen Abstellraum** mit Fenster, der auch als **Büro** genutzt werden kann. Angrenzend befindet sich das ca. 29 m² große und sehr helle **Wohn-/Esszimmer** mit Ausgang auf die schöne, **private Terrasse.** Diese ist mit 10 m² großzügig und überdacht.

Etwas separiert vom Wohnzimmer befindet sich die moderne und sehr großzügige **vollausgestattete Küche.** Nordseitig und auch vom Vorzimmer/Gang aus begehbar, geht es in das **gut geschnittene Schlafzimmer mit praktischem kleinen Schrankraum**. Der perfekt eingepasste Einbauschrank verbleibt in der Wohnung.

Ein weiteres Highlight ist die zweite ca. 15 m² große **Terrasse**, welche vom Schlafzimmer aus begehbar ist.

Da die beiden Terrassen nord- und südausgerichtet sind, haben Sie immer einen Schatten oder Sonnenplatz!

Die Wohnung verfügt über Doppelisolierglasfenster, tlw. über **Fliegengitter** und wird mittels **Fernwärme** beheizt**.**

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 158,62, die Reparaturrücklage EUR 75,19; in Summe somit EUR 233,81.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock OHNE Lift in einem **gepflegten Neubau** im **beliebten und belebten 11. Wiener Gemeindebezirk.**

Im Haus befinden sich ein **Fahrradraum** sowie ein zur Wohnung gehöriger **Keller** mit 1,2 m².

Nur **3 Gehminuten** entfernt ist die Station der **Buslinien** 71B und 73A zu finden. Die **Straßenbahnhaltestelle** (Linien 11 und 71) liegt ebenfalls nur ca. 5 Gehminuten entfernt. Diese bringen Sie beispielsweise in weniger als einer Viertelstunde zur S + U-Bahn Station Simmering (U3, Bus, Zug, ...).

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung und innerhalb weniger Minuten erreichbar. Beispielsweise befindet sich eine HOFER-Filiale nur 500 m entfernt.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder

unter office@impuls-immobilien.at

bzw.

unter "Anfrage senden" auf den jeweiligen Plattformen

für Rückfragen aller Art zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <850m
Apotheke <700m
Klinik <2.125m
Krankenhaus <6.350m

Kinder & Schulen
Schule <650m
Kindergarten <575m
Universität <5.075m
Höhere Schule <5.675m

Nahversorgung
Supermarkt <175m
Bäckerei <675m
Einkaufszentrum <975m

Sonstige
Geldautomat <650m
Bank <650m
Post <675m
Polizei <275m

Verkehr
Bus <175m
U-Bahn <3.475m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.650m
Autobahnanschluss <1.575m
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap