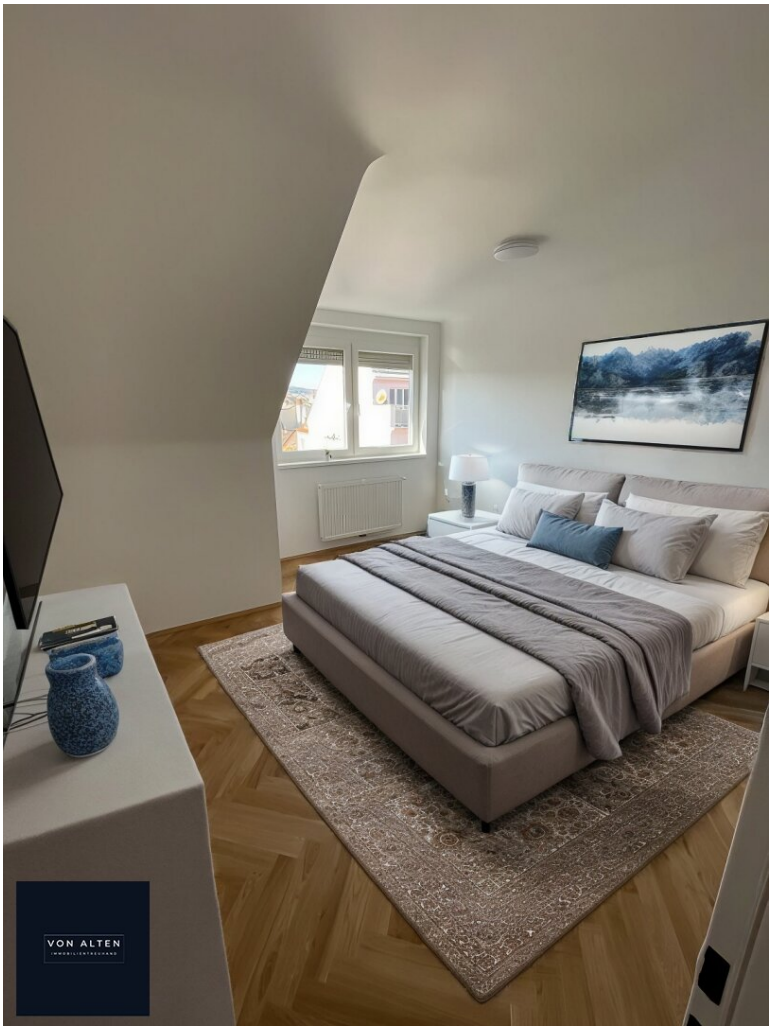
Befristet vermietet: Dachgeschosswohnung mit 2 Zimmern und 13 m² Terrasse



Objektnummer: 8425/85

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1955
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 183,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,03
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	142,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

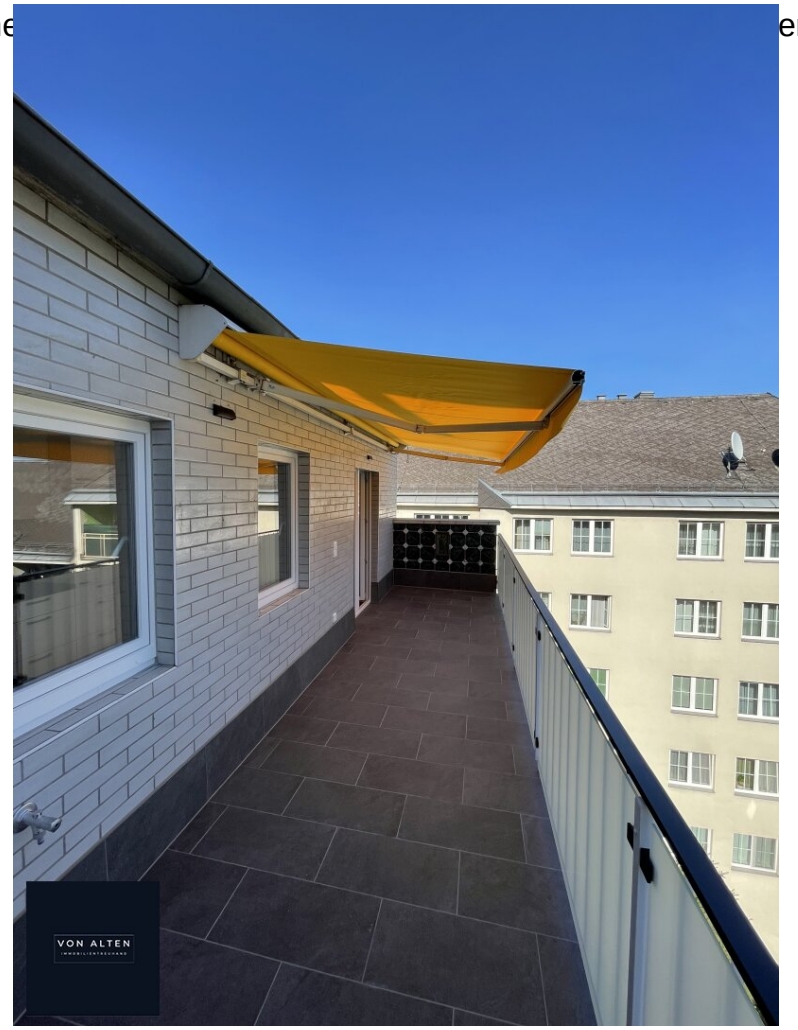
Ihr Ansprechpartner

Lucie von Alten

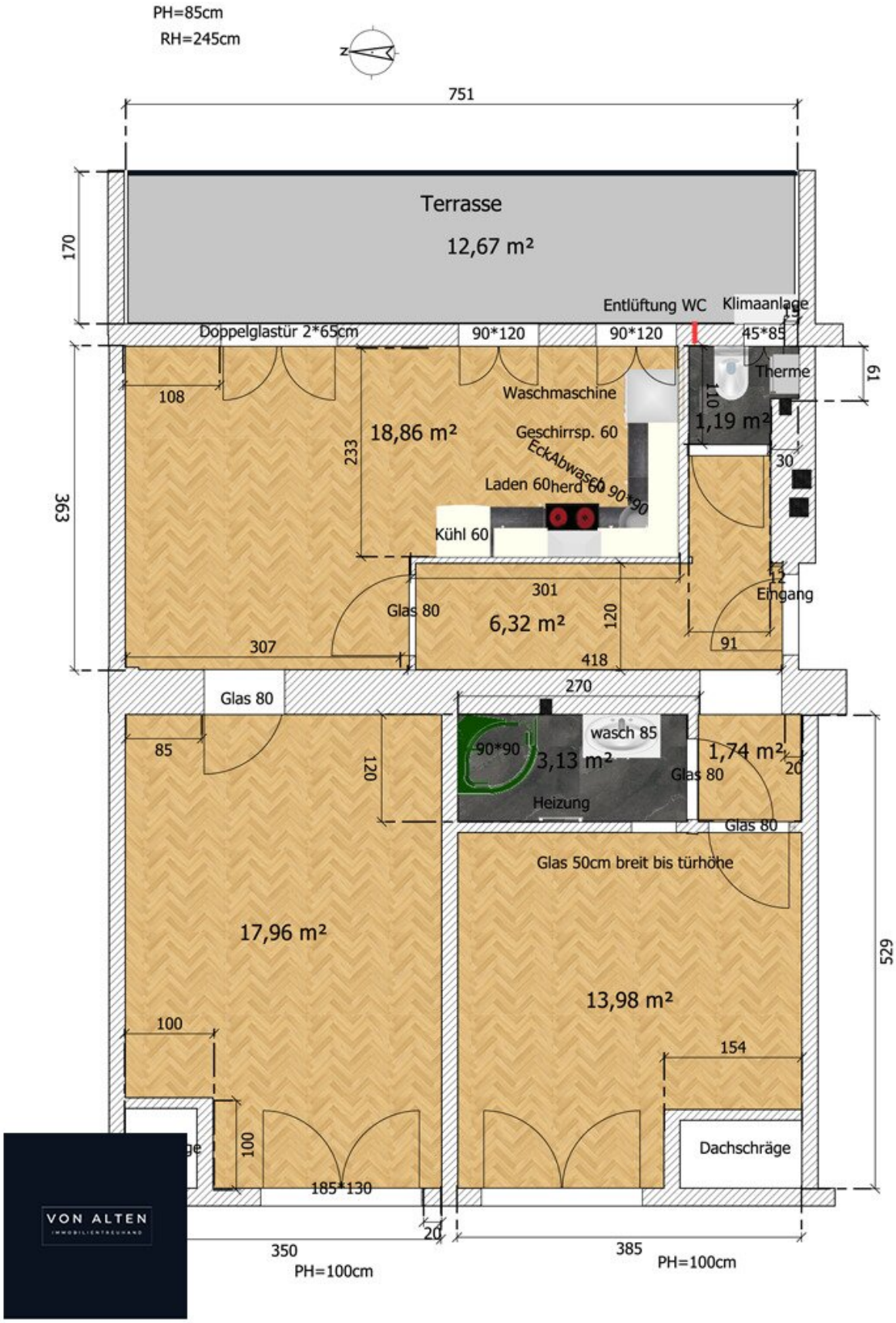
von Alten Immobilientreuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

T +4369910816911

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



VON ALTEN



VON ALTEN
IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

+ befristet vermietet bis: Ende November 2026

+ aktueller netto Mietzins: € 707,33

+ Baujahr 1955

+ Letzte Sanierung der Wohnung 2021

+ ca. 63 m² WNFL zzgl. Terrasse ca. 13 m²

+ 2 Zimmer

+ Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

+ WC separat

+ Lichtdurchfluteter Wohnbereich

+ Abstellraum

+ elektrische Markise und Rollos

+ Klimaanlage

+ Parkettböden

+ Kellerabteil

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung.** Das Haus wurde im Jahr **1955** errichtet. Die **2021 sanierte** DG-Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche** von **ca. 63 m²** und **Terrasse** mit **ca. 13 m²**:

Vom Eingangsbereich erreicht man die **Wohnküche** mit **Einbauküche** und **Waschmaschinenanschluss** sowie die **separate Toilette.** Der Wohn-Essbereich bietet Zugang zur Terrasse. Außerdem ist der **Abstellraum** direkt vom Entrée aus zugänglich. Über diesen erreicht man auch das **Badezimmer,** das mit einer **Dusche** und einem **Waschbecken** ausgestattet ist. Die **zwei (Schlaf-) Zimmer** sind separat über den Eingangsbereich bzw. über den Wohn-Essbereich zugänglich. Es wurde **Fischgrätparkett** im gesamten Wohnbereich verlegt. Die Wohnung verfügt über eine **Klimaanlage** in jedem Zimmer, die sowohl zum Kühlen als auch zum Heizen genutzt werden kann. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist bis **Ende November 2026 befristet vermietet**.

****Das Titelbild wurde virtuell möbliert****

Die Lage

Die Wohnung liegt im 17. Wiener Gemeindebezirk in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend. **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Restaurants** sind in der Nähe und bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu den grünen Erholungsgebieten wie dem **Pezzlpark** oder dem **Schwarzenbergpark** bietet viel Freiraum für Naturliebhaber und aktive Erholung, während gleichzeitig **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants** in wenigen Minuten erreichbar sind.

Öffentliche Anbindung

Die **Straßenbahnhaltestelle Antonigasse (Linie 42)** erreicht man in **ca. 4 Gehminuten**.

Die **Straßenbahn- und Bushaltestelle Rosensteingasse (Bus Linie N43 und Straßenbahn 9, 43)** ist **ca. 4 Gehminuten** entfernt.

Weiters ist die **U-bahn-Station Alser Straße** (**Linie U6)** mit der Straßenbahnlinie 43 in wenigen Minuten erreichbar.

Dadurch ist eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum bzw. zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten geboten.

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap