

**RENOVIERTE, SEHR HELLE, RUHIGE ALTBAU-WOHNUNG
MIT LIFT NAHE WÄHRINGER PARK ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618563
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,00 m ²
Nutzfläche:	53,00 m ²
Gesamtfläche:	53,00 m ²
Lagerfläche:	4,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	85,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,73
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	103,71 €
USt.:	10,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

IMMO-GITH GmbH





IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



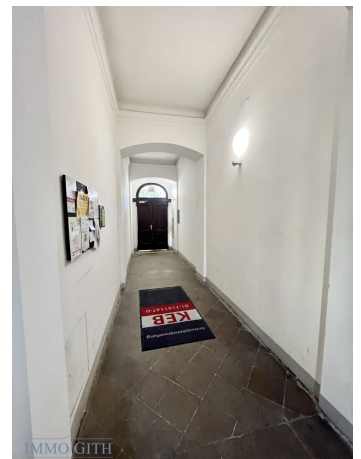
IMMO GITH

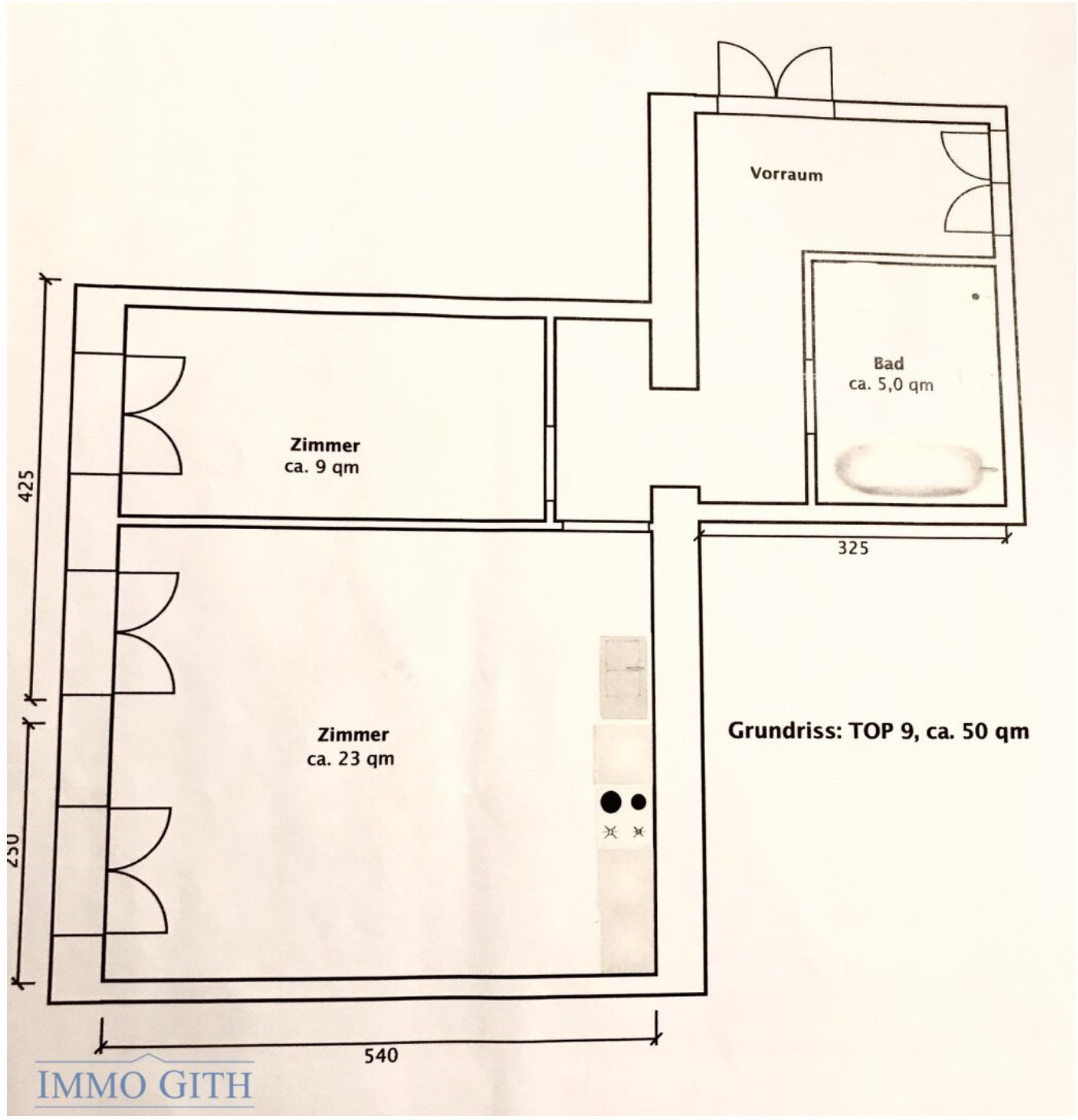


IMMO GITH









Zimmer
ca. 9 qm

Zimmer
ca. 23 qm

Vorraum

Bad
ca. 5,0 qm

325

425

250

540

Grundriss: TOP 9, ca. 50 qm

IMMO GITH

Objektbeschreibung

RENOVIERTE, SEHR HELLE, RUHIGE ALTBAU-WOHNUNG MIT LIFT NAHE WÄHRINGER PARK ZU KAUFEN!

DIE LAGE:

Diese ca. **49 m²** große, renovierte, sehr helle und ruhige **2-Zimmer-Altbauwohnung** kommt im **1. Liftstock** eines **2010 generalsanierten, wunderschönen und repräsentativen Eckzinshaus (es stehen keine Sanierungsarbeiten an!)** im schönen **19. Bezirk** mit **super Infrastruktur** zum Verkauf:

sowohl **U4 + U6**, als auch **Straßenbahn-** und **Autobuslinien** sind in naher Umgebung und fußläufig schnell zu erreichen!

DIE WOHNUNG:

Die **Wohnung** wurde **2010 generalsaniert** und **2023** wurden folgende Arbeiten auch noch **gesetzt**:

Malerarbeiten gesamte Wohnung, Parkettarbeiten (z.B. Überarbeitung Fußleisten, Einlassen Boden), Wartung Fenster & Türen, Erneuerung Silikonfugen Sanitärausstattung, Wartung & Prüfung Gasterme

Über ein zentrales Vorzimmer gelangt man in die Wohnung, die sich weiter in das Schlafzimmer, das große Wohn- / Esszimmer mit moderner Wohnküche mit allen Geräten und das Badezimmer mit Badewanne und WC aufgliedert.

Eleganter und zeitloser **Eichenparkett-Boden** und **schöne Fliesen** wurden verlegt.

Geheizt wird mit einer **servicierten Gasetagenheizung** und **neue Fenster (2010)** reduzieren die Heizkosten.

Ein ca. **4 m² großes Kellerabteil** ist auch vorhanden und rundet dieses Angebot noch ab.

DIE KOSTEN:

Die **Hausbetriebskosten** betragen **€ 114,09 / Monat** und die **Reparatur-Rücklage** beläuft sich auf **€ 44,03 / Monat** (der **positive Reparatur-Rücklagenstand** beträgt per November

2023 ca. € 58.000,--).

Der **Kaufpreis** beträgt € 290.000,-- und die *Kaufnebenkosten ca. 10% d. KP.*

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeit wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer und IMMO-GITH hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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 <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap