Charmante Altbauwohnung im Herzen von Stadlau!

Objektnummer: 1916

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langobardenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	34,50 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 173,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	149.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.318,84 €
Betriebskosten:	84,62 €
USt.:	8,46 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Nawara

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8 / 6

BADURA
IMMOBILIEN

BADURA
IMMOBILIEN

ok.
Automatische
Schaumerkennung
5kg
BADURA
IMMOBILIEN

Zimmer
19,24 m²
Bad/WC
2,40 m²
Zimmer
12,91 m²
Schrank
McGrundriss

Objektbeschreibung

Eigentum im Herzen von Stadlau ...

Die geräumige und sehr ruhig gelegene **1-Zimmerwohnung** befindet sich im **2. Stock (KEIN LIFT!)** des Hoftraktes eines Gründerzeithaus in der Langobardenstraße / Konstanziagasse. Durch Fenster auf beiden Seiten ist die Wohnung sehr **hell und freundlich** und bietet einen wunderbaren Grünblick. Die südwestliche Ausrichtung bietet viel Sonnenlicht.

Die Wohnung wurde im Jahr **2024 komplett renoviert** und mit einer neuen Küche inkl. Geräte und Bartischchen ausgestattet. Das Badezimmer wurde ebenfalls umfassend saniert und mit einer Dusche ausgestattet.

Insgesamt handelt es sich um eine gute Gelegenheit, Eigentum in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage zu erwerben.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar - **Billa, Trafik und Apotheke finden Sie direkt gegenüber.** Post, Bankomat, Drogeriemarkt sind nur wenige Minuten entfernt.

Die WEG hat ein Sanierungsdarlehen bis 2025 und 2029 laufen, was zu einer erheblichen Reduzierung der monatlichen Kosten führen wird, sobald es getilgt ist. Im Rücklagenfond befindet sich ein Guthaben.

Wir würden uns freuen, Ihnen die Wohnung persönlich zeigen zu dürfen - gerne auch am Wochenende - und stehen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

DAS SCHLÜSSELBRETT

- Altbau
- 2. Stock
- 1 Zimmer
- WFL.: ca. 35m²
- Kunststoff-Fenster

- Gasetagenheizung
- Dusche, WM Anschluss
- Ruhelage und Grünblick
- Begehgbarer Schrank/Abstellraum

VERKEHRSANBINDUNG

- 86A / 87A / 95A / 96A / N26 sowie Bim 25 halten unmittelbar vor dem Haus Richtung U2 und S-Bahn
- Mit dem PKW über die nahegelegene Autobahnauffahrt Stadlau mit Anbindung an die A1 (Salzburg), A2 (Graz) und A4 (Flughafen) sowie Stockerau/Krems.

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. **Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!**

Unsere ungebundenen Finanzierungspartner vergleichen für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken.

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktage ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap