

**NEUBAUWOHNUNG - sonnig, ruhige 2-Zimmer-Wohnung
mit Grünblick**



Objektnummer: 6178/699

Eine Immobilie von SAJOWITZ Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,49 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 22,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	259.990,00 €
Betriebskosten:	93,67 €
USt.:	12,79 €
Provisionsangabe:	

3.0% plus 20.0% USt.

Ihr Ansprechpartner

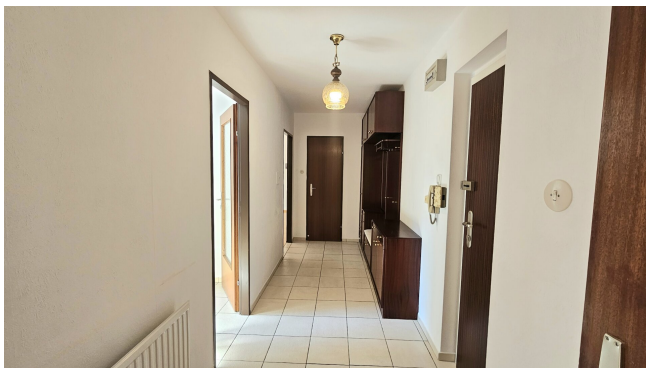


Karin Sajowitz

SAJOWITZ Immobilien
Herrengasse 1-3 / 2.OG
1010 Wien

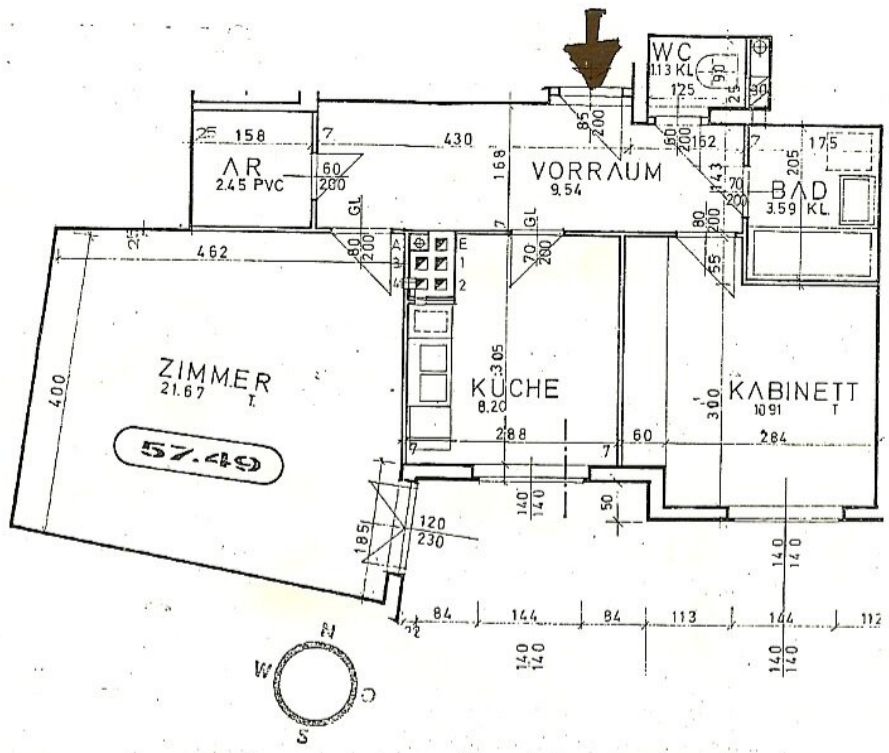












Objektbeschreibung

Reizende 2-Zimmer Wohnung mit Potenzial

Die Wohnung befindet sich in einem modernen, **thermisch sanierten** Wohnhaus (**Baujahr 1980**) und bietet auf ca. **57,49 m²** einen tollen Grundriss und gute Gestaltungsmöglichkeiten. Ein **französischer Balkon** mit Ausblick in den **grünen, ruhigen Innenhof** (alter Baumbestand) genießen sie angenehmes Wohngefühl und hohes Maß an Lebensqualität in urbaner Lage.

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum

2 Zimmer

Küche

Bad

WC

Abstellraum

LAGE

Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses in einer ruhigen Seitenstraße zur Äußere Mariahilfer Straße nahe dem **Auer-Welsbach Park** und dem **Schwendermarkt**, welcher als kleiner Markt mit gutem Sortiment an Obst, Gemüse, Fleisch, Marmeladen und nachhaltigen innovativen Spezialitäten zunehmend an Beliebtheit gewinnt.

Mit der **Umgestaltung der Äußere Mariahilfer Straße** (2. Bauabschnitt 2026 geplant) und der **Errichtung von Radwegen, stark verbreiterten Gehsteigen, neuen Bäumen, Grünoasen, Nebelstelen und Bodendüsen** welche im Sommer für Kühlung sorgen sowie neuen Sitzgelegenheiten entsteht ein gemütlicher Ort welcher zum Verweilen und zum Flanieren

einlädt.

Gute öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinien 52 und 60
- Buslinien 10A, 12A und 57A
- U-Bahnlinie U4 Schönbrunn
- U-Bahnlinie U3 Westbahnhof

Das Haus wurde **2020 THERMOSANIERT** und neue **hochwertigen HOLZ/ALU FENSTER** eingebaut.

Wartungsberichte (01/2025) von **Fenster** und **Gas-Therme** sowie ein aktueller **E-Befund** liegen vor.

AUSSTATTUNG

- Parkett-/Fliesenböden
- neuwertige Holz-/Alufenster mit innenliegenden Sonnenschutz
- davon ein bodentiefes Französisches Fenster
- Bad mit Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- Gas-Etagenheizung

Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Rücklagenstand 12/2024 ca. EUR 43.600,-

Kaufpreis ist Verhandlungsbasis

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap