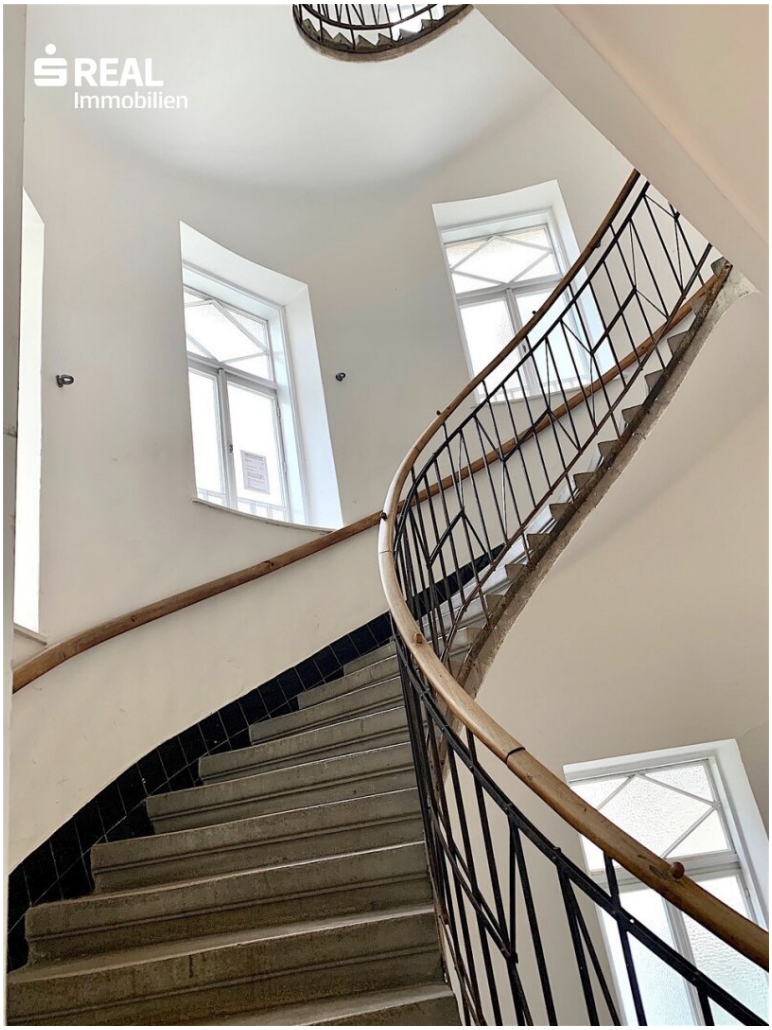
NEUER PREIS! - DG-WOHNUNG IN ELEGANTEM ALTBAU - NIBELUNGENVIERTEL



Objektnummer: 960/71116

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,00 m²
Gesamtfläche:	53,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	99,40 €
USt.:	9,94 €

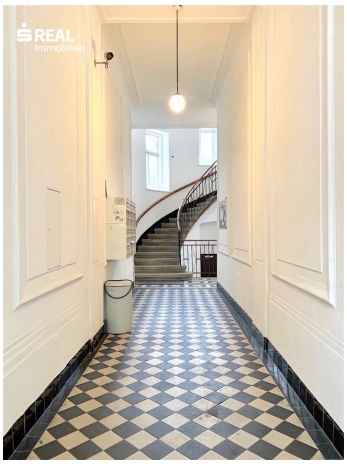
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

DI (FH) Andreas Kolar

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

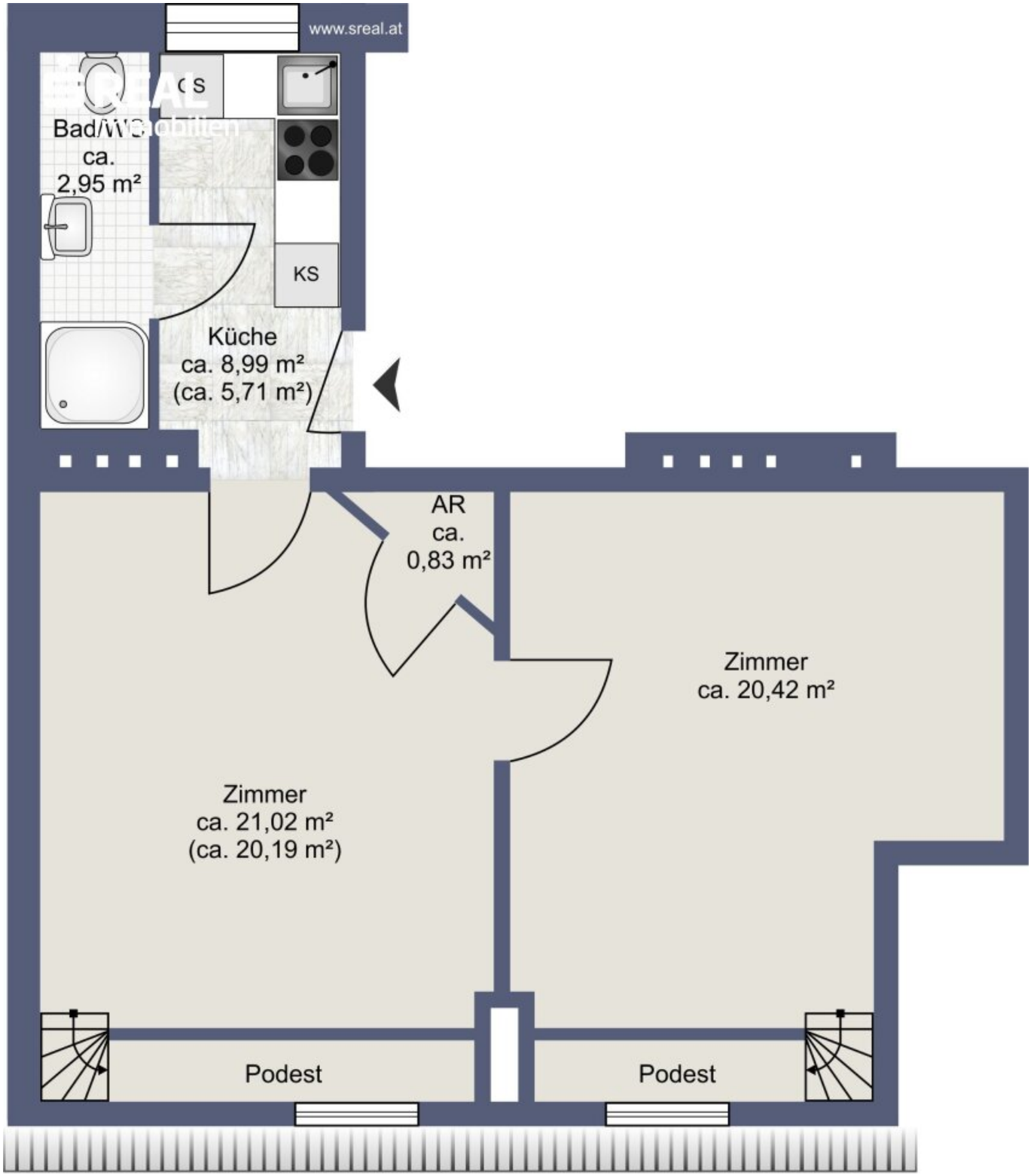


REAL
Immobilien

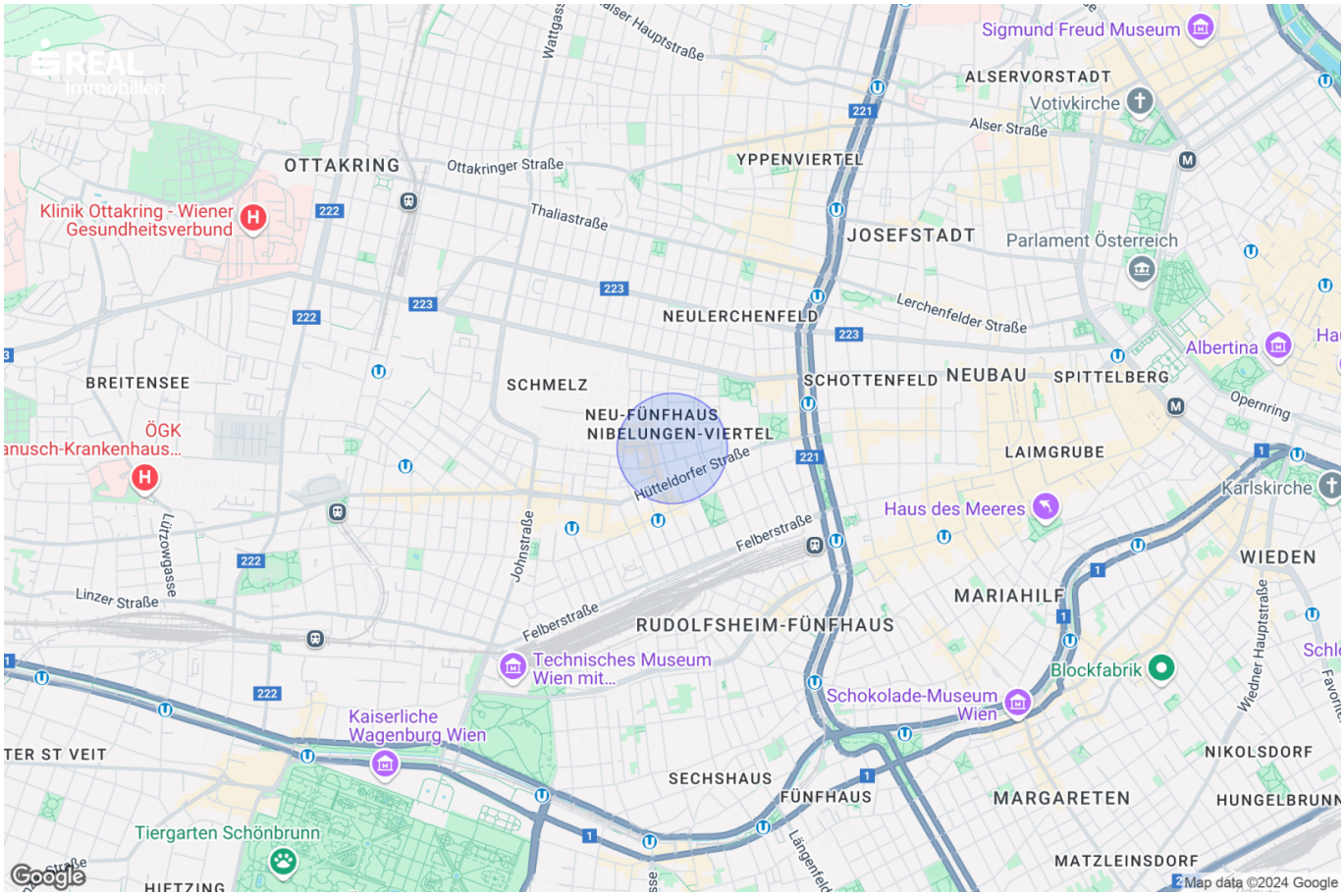
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



Skizze Dachgeschoss


REAL
Immobilien
Sigmund Freud Museum
ALSERVORSTADT
Votivkirche
Alser Straße
Alser Hauptstraße
Wattgasse
OTTAKRING
Ottakringer Straße
YPPENVIERTEL
Klinik Ottakring - Wiener Gesundheitsverbund
Thaliastraße
JOSEFSTADT
Parlament Österreich
NEULERCHENFELD
Lerchenfelder Straße
Albertina
BREITENSEE
SCHMELZ
SCHOTTENFELD
NEUBAU
SPITTELBERG
Opernring
ÖGK
NEU-FÜNFHAUS
NIBELUNGEN-VIERTEL
LAIMGRUBE
Hütteldorfer Straße
Karlskirche
Haus des Meeres
Johnstraße
Felberstraße
Lützowgasse
WIEDEN
Linzer Straße
MARIAHILF
RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS
Technisches Museum Wien mit...
Blockfabrik
Schokolade-Museum Wien
Wiedner Hauptstraße
Kaiserliche Wagenburg Wien
TER ST VEIT
NIKOLSDORF
SECHSHAUS
FÜNFHAUS
MARGARETEN
HUNGELBRUNN
Tiergarten Schönbrunn
Längenfeldgasse
MATZLEINSDORF
HIETZING
Map data ©2024 Google

Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

In sehr guter Lage des 15. Bezirks, in Gehdistanz zur Schmelz gelegen, kommt eine gut eingeteilte, nach Westen ausgerichtete, gerade eben erst teilrenovierte 2-Zimmer DG-Altbauwohnung in einem schönen, gepflegten Haus zum Verkauf. Da es sich um eine originale DG Wohnung im Altbau handelt, gibt es kaum Einschränkungen in der Raumhöhe und normale Fenster (keine Dachflächenfenster). Allerdings unterliegt das Objekt bei der Vermietung dem Mietrechtsgesetz.

Die unmittelbar angrenzende Wohnung steht auch zum Verkauf wobei die beiden Wohnungen zum reduzierten Paketpreis angeboten werden können.

Nähere Infos erhalten Sie auf Anfrage.

Raumaufteilung

Über eine elegante Stiege gelangt man zur Wohnung im 3. Stock mit Mezzanin. Vom Vorraum aus sind Wohnzimmer, Küche, und Bad, WC separat begehbar. Linker Hand liegen 2 Wohn-/ Schlafzimmer, die hell und freundlich sind. Ein begrünter Innenhof ist über das Stiegenhaus erreichbar.

Ein an die Wohnung angrenzendes Dachbodenabteil kann als trockener, externer Abstellraum genutzt werden (nicht Zubehör).

Im Kellergeschoß befinden sich ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und ein eigenes Kellerabteil. Zudem gibt es hofseitig einen weiteren sehr großen Fahrradraum.

Ausstattung

In der Wohnung sind die schönen, originalen Parkettböden verlegt, sowie Fliesen in Küche und Bad. Die moderne weiße Einbauküche ist mit diversen Geräten ausgestattet. Das Bad verfügt zudem über eine Dusche und einen Waschtisch.

Lage und Infrastruktur

Die schöne Lage in einer baumgesäumten Straße verbindet gute öffentliche Anbindung mit nahegelegenen Sport- und Freizeitmöglichkeiten. So liegt das Naherholungsgebiet Schmelz nur wenige Schritte entfernt, Bus und Straßenbahn sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den Individualverkehr ist sehr gut.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per

Mail: andreas.kolar@sreal.at für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.