SINGLE-APARTMENT

Objektnummer: 7058

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	33,00 m²
Nutzfläche:	42,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 110,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	160.000,00 €
Betriebskosten:	163,01 €

Ihr Ansprechpartner

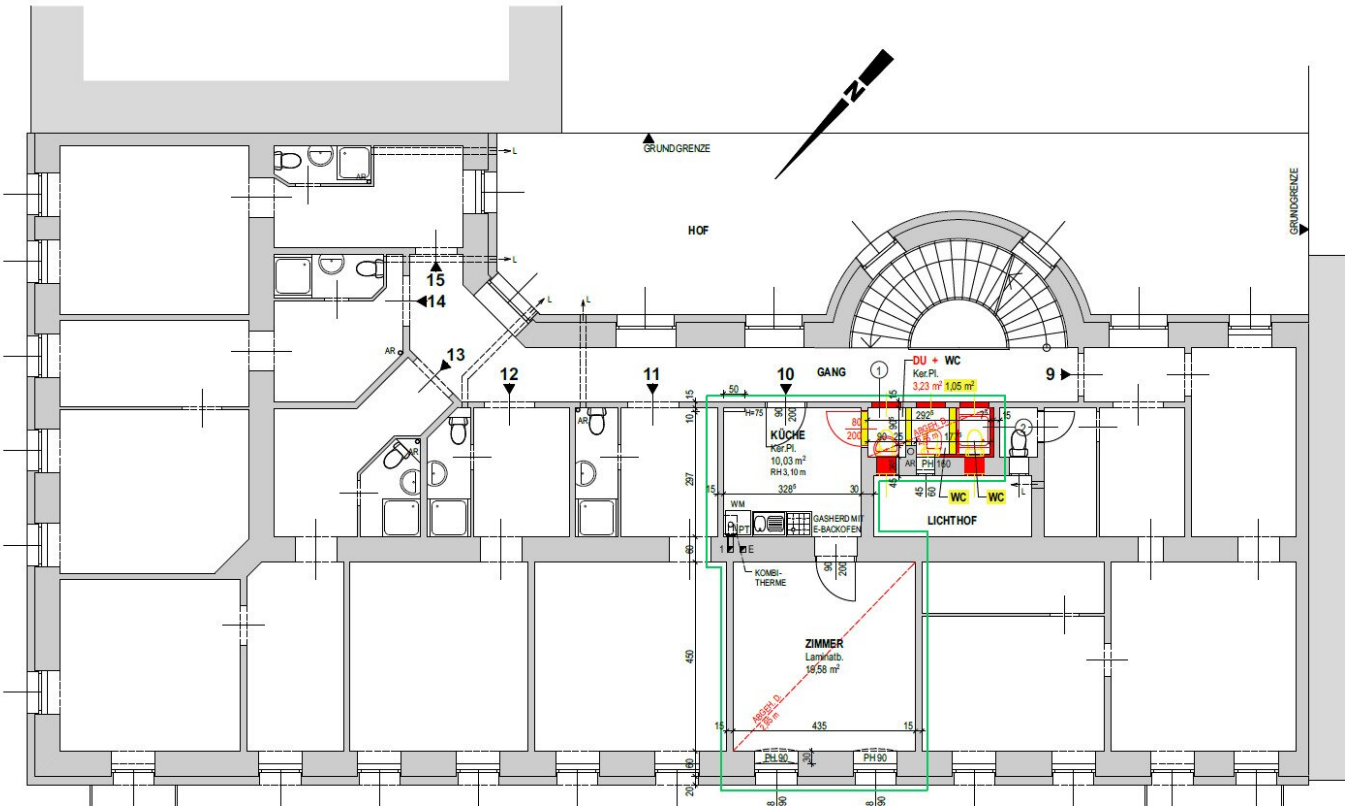
Susanne Walcher

IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32
1030 Wien

T +43 664 370 0 370

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

19


GRUNDGRENZE
HOF
GRUNDGRENZE
15
14
13
12
11
10
GANG
9
DU + WC
Ker.Pl.
3,23 m² 1,05 m²
KÜCHE
Ker.Pl.
10,03 m²
RH 3,10 m
WM
GASHERD MIT
E-BACKOFEN
KOMBI-
THERME
WC
WC
LICHTHOF
ZIMMER
Laminatb.
18,58 m²
PH 90
PH 90
PH 180

Objektbeschreibung

KURZBESCHREIBUNG:

39m² in Altbau

bestehend aus einem Wohnschlafraum, Küche und Badezimmer mit WC und Dusche sowie einem Kellerabteil ca. 3m²

1. Stock ohne Lift

westseitig ausgerichtet

im Herzen von Kaisermühlen

an der Alten Donau, der Donauinsel, dem Kaiserwasser und dem Gänsehäufel

BK inkl. Rep.fonds 163,01

Reparaturkontostand per 31.12.2023 24.182,--

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der aufstrebenden 22. Bezirk von Wien! Diese charmante Etagenwohnung mit einer Fläche von 39m² bietet Ihnen nicht nur einen idealen Rückzugsort, sondern auch eine perfekte Anbindung an das pulsierende Leben der Stadt. In Kaisermühlen, an der Alten Donau, dem Kaiserwasser, der Donauinsel und dem Gänsehäufel.

Die Wohnung besticht durch ihre gepflegte und einladende Atmosphäre. Sie betreten einen hellen Raum, der viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen bietet. Ob als Single-Wohnung oder als gemütliches Nest für Paare – dieser Raum wird Ihnen durch seine Flexibilität und Funktionalität gefallen. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche Stimmung, die zum Entspannen einlädt.

Die Lage dieser Etagenwohnung ist einfach unschlagbar. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung kommen Sie schnell und bequem ans Ziel. Busse, U-Bahn und Bahnhöfe sind nur wenige Schritte entfernt, und der Autobahnanschluss ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. So erreichen Sie die Innenstadt oder die umliegenden Regionen im Nu – ideal für Pendler und Stadtliebhaber!

Doch nicht nur die Anbindung ist attraktiv. In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte und Apotheken sind in der Nähe, sodass Sie sich um Ihre Gesundheit keine Sorgen machen müssen. Familien werden die kurzen Wege zu Schulen und Kindergärten

schätzen, die Ihren Alltag erleichtern. Und wenn der kleine Hunger kommt, warten Supermärkte und Bäckereien in der Nachbarschaft darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Stück Lebensqualität in einer der schönsten Städte Europas. Erleben Sie die Vorzüge eines urbanen Lebensstils in einem ruhigen und dennoch zentralen Umfeld. Lassen Sie sich von der hervorragenden Infrastruktur und der angenehmen Nachbarschaft überzeugen!

Zögern Sie nicht! Diese Etagenwohnung in 1220 Wien könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ihr neues Leben in dieser wunderbaren Wohnung wartet auf Sie!

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt" sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Unregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah

dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap