

## **NEUER PREIS! - 2 ZIMMER DG WOHNUNG IM ALTBAU NAHE DER SCHMELZ**



**Objektnummer: 960/71842**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß             |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1150 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1914                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 64,00 m <sup>2</sup>              |
| Gesamtfläche:                 | 71,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 127,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,38                            |
| Kaufpreis:                    | 275.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 129,77 €                          |
| USt.:                         | 12,98 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Andreas Kolar**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



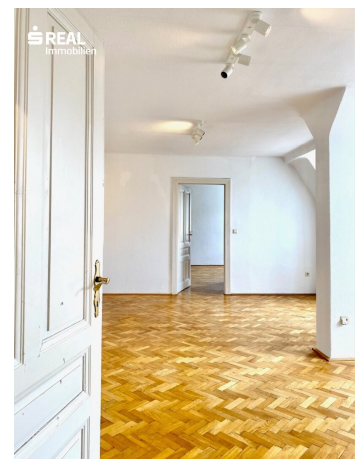
Mitglied des  
immobilienring.at

T +43 (0)5 0100 - 26  
H +43 664 8172911

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

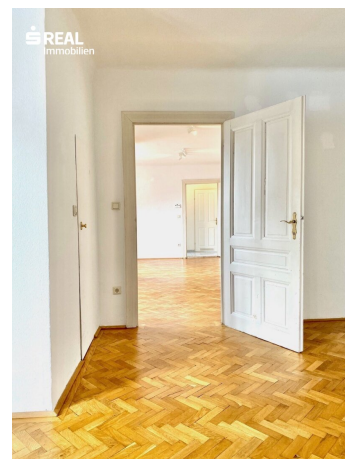
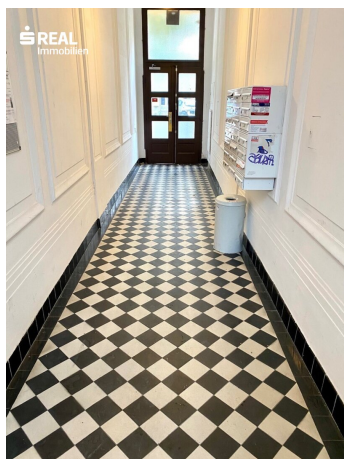
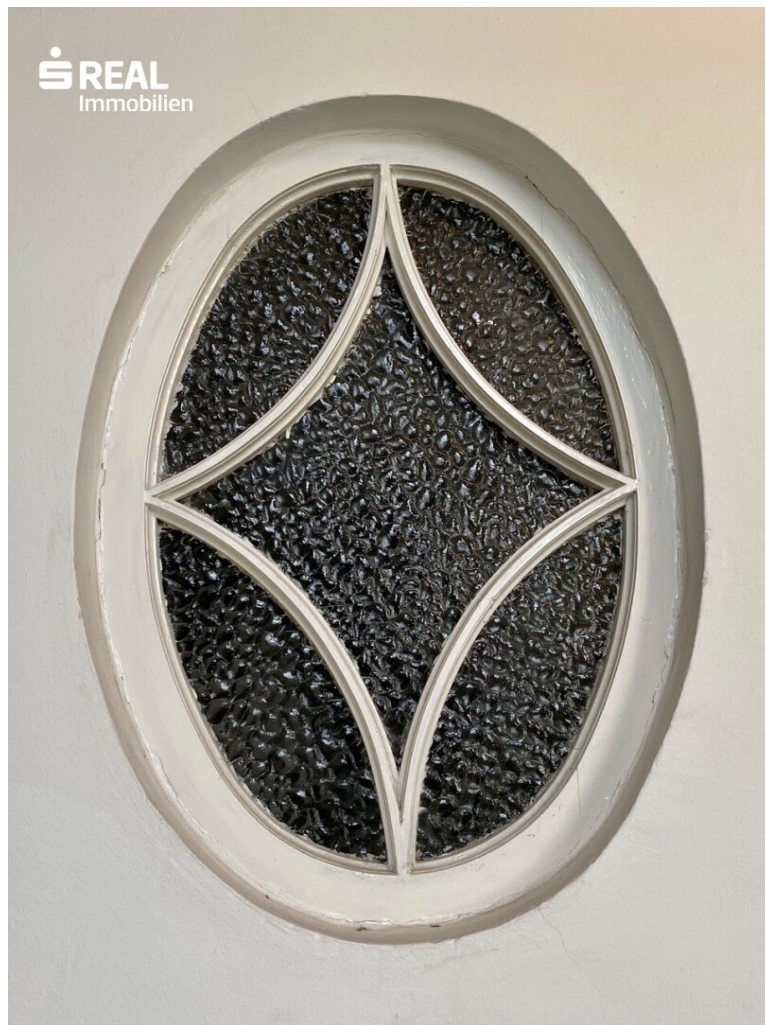


termin zur



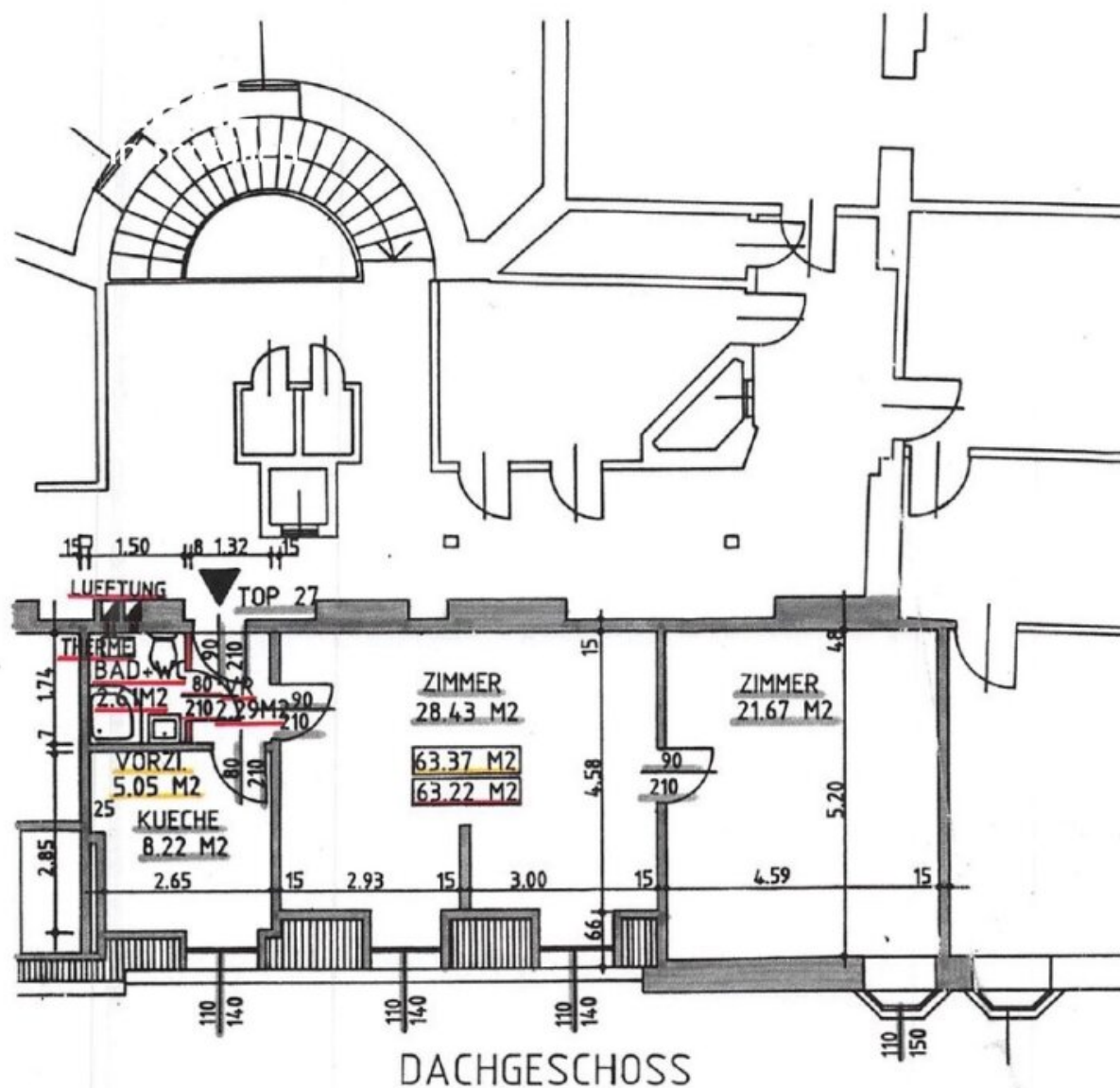




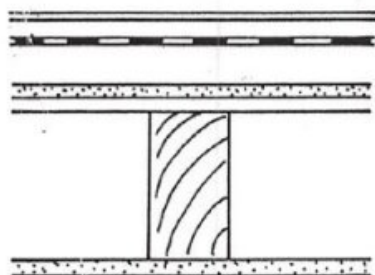




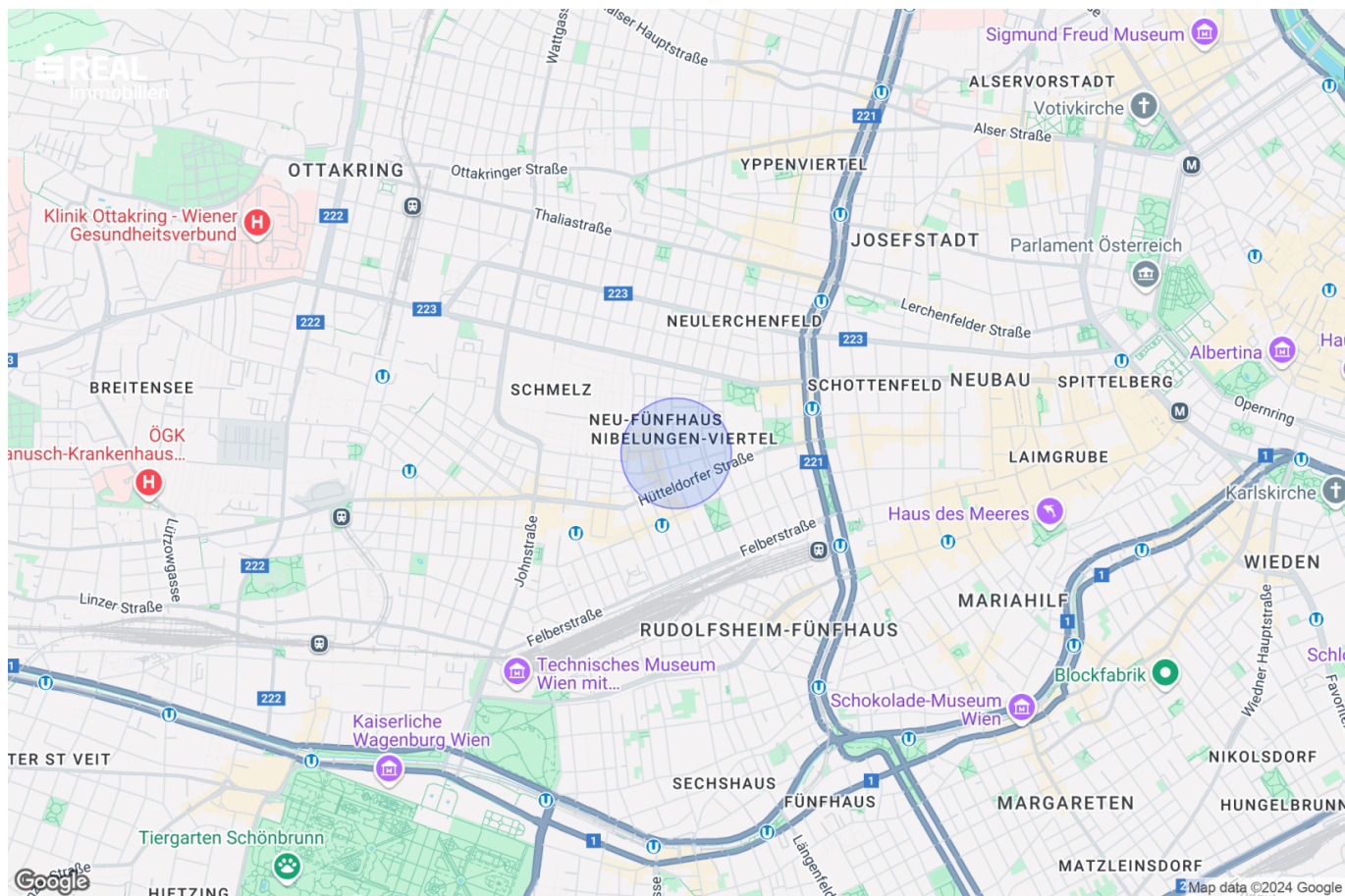




#### FUSSBODENAUFBAU IM BRAUSEBEREICH



- 1 CM FLIESEN
- 3 CM SCHUTZBETON (LEICHTBETON)
- 0,5 CM FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG + WANDAUFZUG GEM. Ö.N.B 2209
- 6 CM UNTERLAGSBETON (LEICHTBETON)
- 1,5 CM SANDAUSGLEICH
- 27 CM TRAMDECKENKONSTRUKTION INCL. SCHALUNG





## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

Im 15. Bezirk, in Gehdistanz zur Schmelz gelegen, kommt eine schöne, helle, nach Westen ausgerichtete, teilrenovierte 2-Zimmer DG-Wohnung in einem schönen, gepflegten Altbau 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 und einen schönen Ausblick bieten. Im größeren Raum befindet sich ein Holzofen, der in den kalten Monaten zusätzlich zur Gasheizung eine behagliche Wärme schafft und nebenbei auch noch beim Sparen hilft.

Ein an die Wohnung angrenzendes Dachbodenabteil kann als trockener, externer Abstellraum genutzt werden.

Im begrünten Innenhof lässt es sich angenehm verweilen und man erreicht einen überaus großzügigen Stellraum für das Einstellen von Fahrrädern.

Im Kellergeschoß befinden sich ein zusätzlicher Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und ein eigenes Kellerabteil.

### 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 nahe der Schmelz verbindet gute öffentliche Anbindung mit nahegelegenen Sport- und Freizeitmöglichkeiten. 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](mailto: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.