Tolle 2-Zimmer-Wohnung in Ruhelage

Objektnummer: 544

Eine Immobilie von Avium Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m²
Nutzfläche:	55,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	74,05 €
USt.:	7,61 €

Provisionsangabe:

9.180,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Rene Fünder

Avium Real GmbH
Larochegasse 13
1130 Wien

H +43 680 13 31 435

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

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese helle 2-Zimmerwohnung in Ruhelage im 12. Wiener Gemeindebezirk.

Man betritt die Wohnung über den Flur. Von hier aus gelangt man in das Badezimmer und das getrennte WC.

Vom Flur gelangt man in den anschließenden hellen und großzügigen Wohnraum mit offener Küche. Die Küche ist voll ausgestattet und verfügt über alle Elektrogeräte sowie über ausreichend Stauraum. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die verglaste Loggia mit Schiebefenstern. Diese lädt sowohl im Sommer als auch im Winter, da beheizbar, zum Verweilen und Entspannen ein. Die Fenster der Loggia verfügen über eine Innenbeschattung/Verdunkelungsrollos.

Im Anschluss an das Wohnzimmer gelangen Sie in das separate Schlafzimmer. Die Fenster des Schlafzimmers verfügen über Außenrollläden und Insektenschutznetze.

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 komplett saniert. So wurde im Badezimmer eine barrierefreie Dusche, ein Handtuchheizkörper sowie moderne Boden- und Wandfliesen eingebaut bzw. verlegt. Die Böden der gesamten Wohnung sind mit hochwertigen Fliesen bzw. Parkett ausgestattet.

Im Wohn- und Schlafraum wurden Leitungen für Internet bzw. Fernsehen neu verlegt.

Ein Kellerabteil, im Erdgeschoß gelegen, ist der Wohnung zugeordnet.

Der Allgemeinkeller, ebenfalls im Erdgeschoß, verfügt über einen Waschmaschinenraum (Gemeinschafts-Gerät), einen Trockenraum und einen Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellraum.

Ausstattung:

- Zentrale Diele
- Wohnzimmer mit offener, vollwertig ausgestatteter Küche
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche

- WC
- Loggia
- hochwertiger Boden, Fliesen
- Gas-Zentralheizung (Gasbrennwertgerät)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Innen- und Außen Beschattung
- Kellerabteil
- Waschküche und Trockenraum
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Lage:

Das Objekt befindet sich in sehr guter Lage, Sie finden in unmittelbarer Umgebung ein reichhaltiges Angebot an Nahversorger, Cafés, Ärzte, Parks, Erholungseinrichtungen… aber auch ein großartiges Angebot an Kindergärten und Schulen. Ebenso sind Sie durch die Straßenbahnlinie 62 sowie die Buslinien 56A, 56B und 58B optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Des Weiteren bestehen konkrete Pläne über die Errichtung einer Haltestelle bei der Stranzenbergbrücke der Schnellbahn S80.

Kontakt:

Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Mag. René Fünder unter r.fuender@avium.at zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue EU-Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbotes besteht. **Eine Besichtigung ist nach wie vor unverbindlich und kostenlos!**

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die von uns erbrachten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap