

**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.:	12,16 €
Provisionsangabe:	

3.0% plus 20.0% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Sajowitz

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

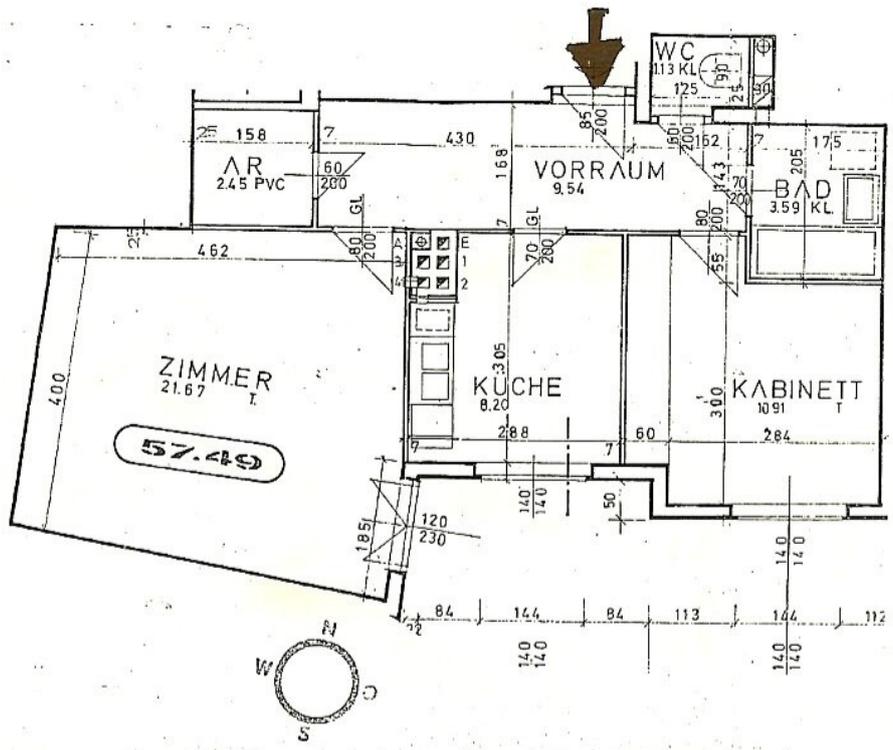












Objektbeschreibung

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,-

Hinsichtlich Vermietung kann keine rechtsbindende Auskunft erteilt werden.

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