

"Perfekt aufgeteilte 2 Zimmerwohnung"



Wohnzimmer

Objektnummer: 5660/7671

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,40 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 25,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,60
Kaufpreis:	338.000,00 €
Betriebskosten:	166,26 €
USt.:	16,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



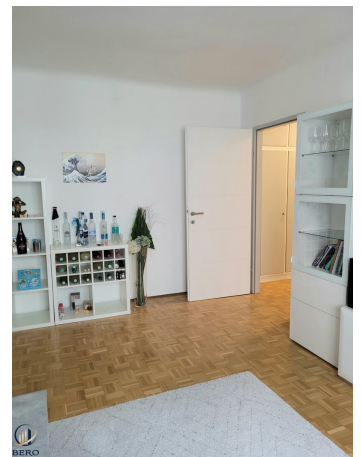
Beatrix Fötsch

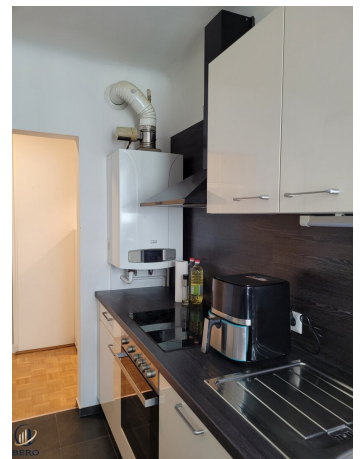
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

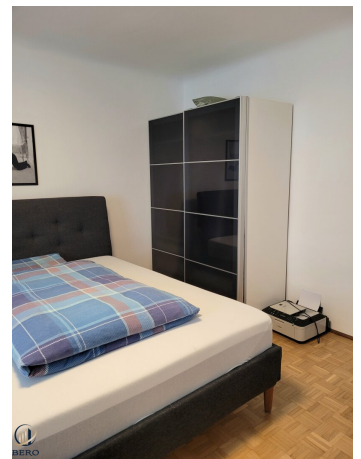
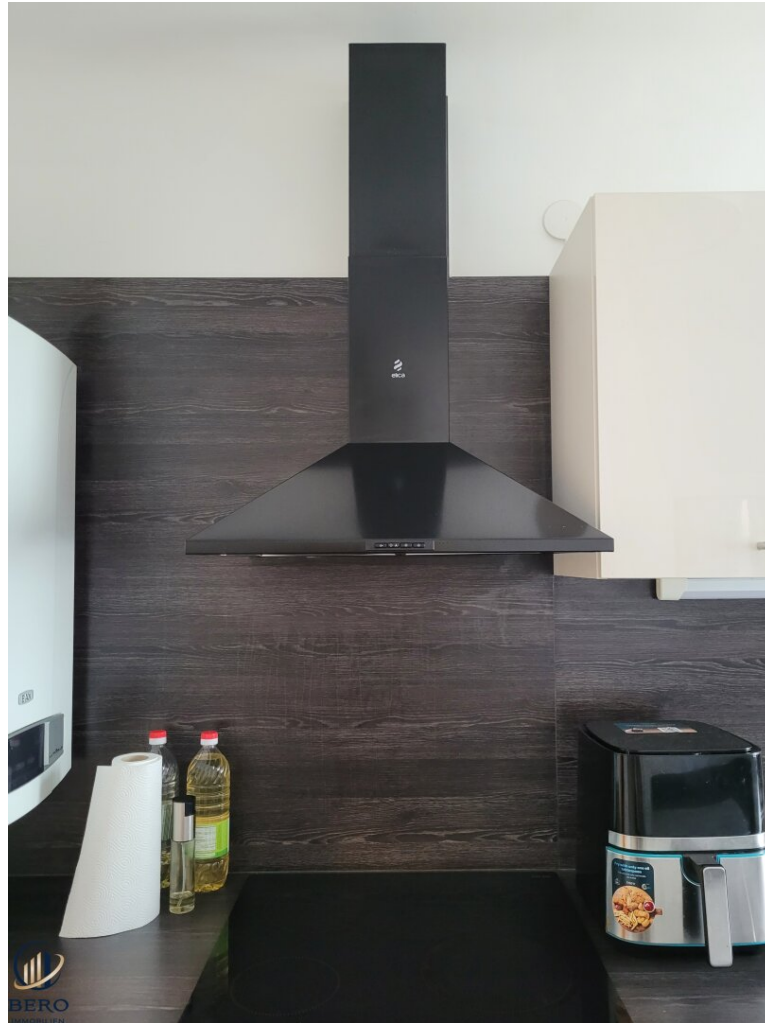
T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

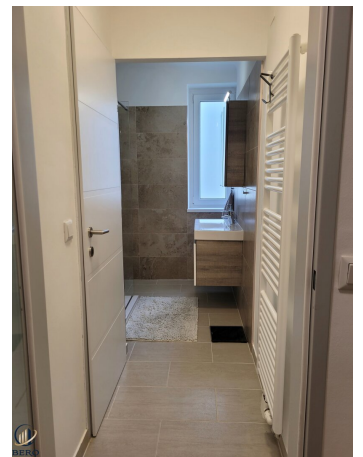
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur



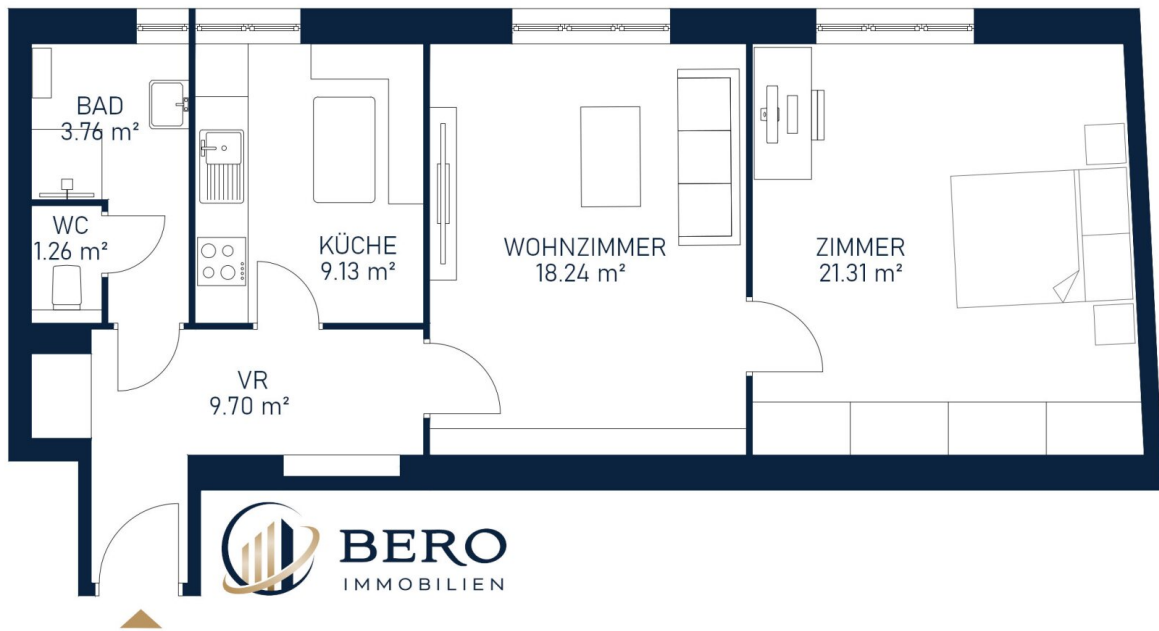












Objektbeschreibung

„Diese 2 Zimmerwohnung in ruhiger und zentraler Lage des 3. Bezirks wartet auf SIE als neue Bewohner: innen“

"Das perfekte Preis-Leistungsverhältnis auf Grund der exzellenten Lage, der durchgeführten Kern- & thermischen Sanierung und der sehr guten Raumaufteilung".

Beste Vermietbarkeit gegeben!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Fakten im Überblick

Die Wohnung wurde seitens des Eigentümers im Jahr 2021 einer hochwertigen Kernsanierung mit besten und österreichischen Materialien unterzogen.

- in sämtlichen Räumen wurden neue Stark-Stromzuleitung 3 x 400/230 Volt verlegt
- inkl. Kabel- und SAT Leitungen in allen Wohnräumen
- alle Wände wurden neu verspachtelt und ausgemalt
- die Parkettböden wurden in allen Wohnräumen professionell und wunderschön saniert
- Wasser und Kanalleitungen wurden komplett erneuert
- das Tageslicht-Badezimmer wurde ebenso kernsaniert und mit großformatigem Feinsteinzeug ausgestattet. Ein Wellnessbereich der Entspannung verspricht!
- im Bad wurden eine große Dusche, ein Waschtisch und ein elektrischer Handtuchtrockner eingebaut

- die separate Toilette wurde mit einem Hänge-WC ausgestattet und neu verflies
- neue und moderne Küche mit sämtlichen E-Geräten (Geschirrspüler, E-Herd, Eiskasten, Gefrierschrank etc.)
- 2-fach isolierverglaste Fenster
- inkl. Außen Jalousien
- neue Innentüren in weiß
- neue Gas-Therme für die Heizung und Warmwasser im Küchenbereich

Beschreibung der 2 Zimmer- Immobilie

- Vorraum, ca. 9,70 m²
- Wohnzimmer, ca. 18,24 m²
- großes Schlafzimmer, ca. 21,31 m². In diesem ist ausreichend Platz für Ihr Homeoffice
- Küche mit Essbereich, ca. 9,13 m²
- Tageslicht Bad, ca. 3,76 m²
- separate Toilette, ca. 1,26 m²

Sie gelangen über einen frisch sanierten und begrünten Hof in zentraler Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks, in das Mehrparteienhaus, dass insgesamt drei Stiegen aufweist. Die

Immobilie befindet sich im 3. Stock mit Lift, verfügt über eine sehr gute Raumaufteilung und kann als ruhig und sehr hell beschrieben werden. Über das zentrale Vorzimmer gelangen Sie zunächst in das Tageslicht Bad und in das separate WC. Weiters in die sehr gut ausgestattete und separat vorzufindende Küche. Diese ist mit einem Essbereich & einem WaMa Anschluss ausgestattet. Ebenso gelangen Sie über den zentral begehbaren Vorraum in das geräumige und sehr helle Wohnzimmer und in das großzügige Schlafzimmer.

Weiterführende Informationen & monatliche Nebenkosten

Der **monatliche Teilbetrag** für **Strom/Gas** beläuft sich aktuell auf **€ 73,20**.

Das Mehrparteienhaus wurde seitdem **Frühjahr 2024** einer **thermisch-energetischen Sanierung** unterzogen. Die **geplante Sanierungszeit** betrug **ein Jahr** und ist **in wenigen Tagen abgeschlossen**. Sehr gerne übermittle ich Ihnen eine **detaillierte Übersicht!**

Vermerk: Umfassende thermische Sanierung der gesamten Wohnhausanlage

Die **Gesamtkosten** für die **umfassende thermische Sanierung der gesamten Wohnhausanlage** belaufen sich **für die Nutzwertanteile** dieser Immobilie **abzüglich der Förderung auf € 30.121**. Diese sind **im Kaufpreis inkludiert**.

"Im Kaufpreis bereits inkludiert"

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap