

**ALTBAUJUWEL: Großzügig geschnittene 2-Zimmer
Wohnung mit Balkon und Klimaanlage in ruhiger
Wohnlage**



Objektnummer: 1633

**Eine Immobilie von DFi - Immobilienreuhand & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,83 m ²
Gesamtfläche:	86,04 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 157,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,25
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	192,50 €
USt.:	19,25 €

Ihr Ansprechpartner



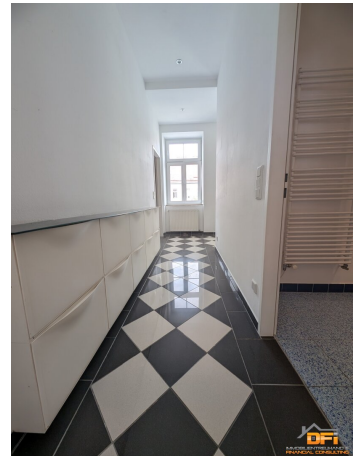
Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

DFi - Immobilienreuhand & Financial Consulting GmbH
Linzer Straße 377/1-2
1140 Wien

T +436645515700

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

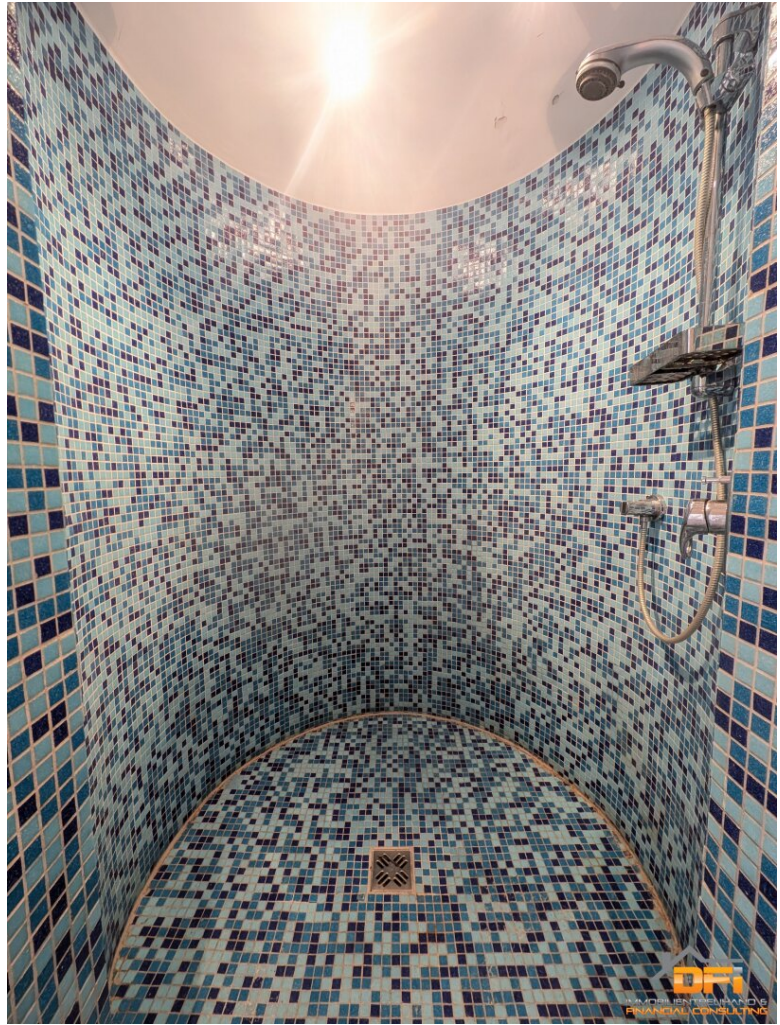






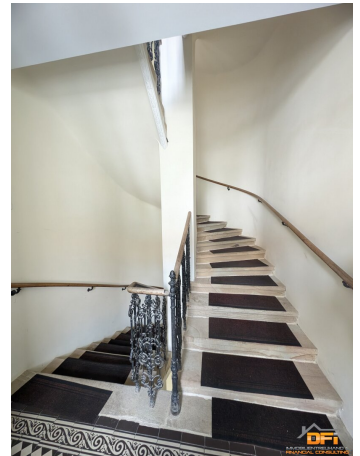


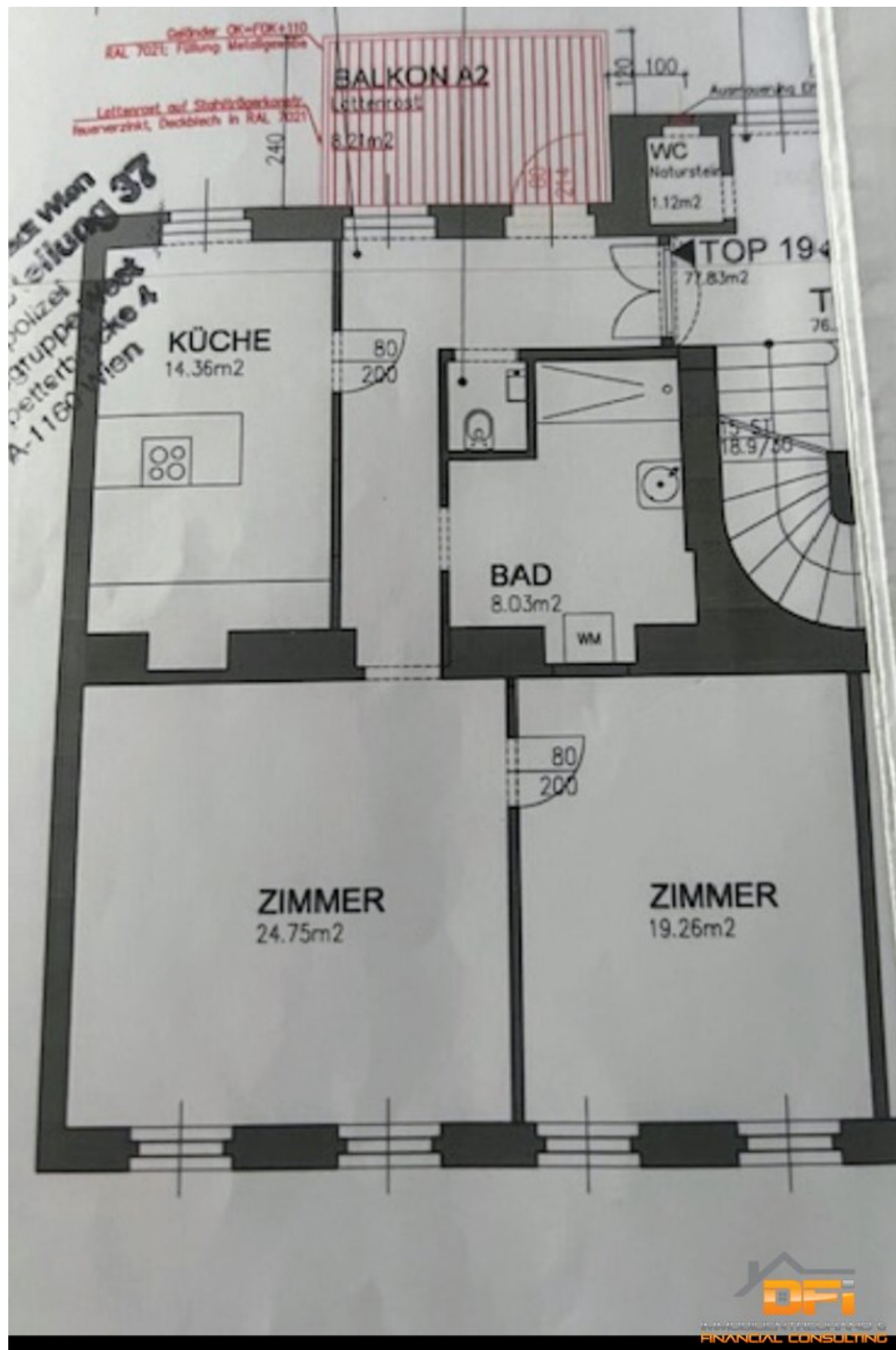












Objektbeschreibung

DFi - Immobilienbetreuung & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum sofortigen Kauf an:

Wunderschöne 2-Zimmer Wohnung mit Balkon am Fuße des Wilhelminenbergs

Die Wohnung befindet sich in einem **stilvollen Wiener Altbau** im **dritten Stock mit Lift**, liegt in einer der schönsten Wohngegenden des 16. Wiener Gemeindebezirkes und bietet auf **rd. 77m² Wohnfläche zzgl. rd. 8m² großem Balkon** alles was das Herz begehrt.

Grundriss:

Vorraum/Gang, Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, separates WC mit Handwaschbecken, Küche (ausgestattet), Wohnzimmer, Schlafzimmer, Balkon

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt:

Vorzimmer/Gang: Die Wohnung wird durch eine klassische Doppelflügel-Eingangstür betreten und ist sehr großzügig. Dieser Bereich ist, wie alle anderen Wohnräume mit hochwertigem Parkett ausgestattet.

Wohnzimmer: Dieses Zimmer ist gut geschnitten und bietet genug Platz für einen Wohn- als auch Essbereich. Die Ausrichtung des Wohnzimmers geht nach Richtung Osten.

Küche: Die moderne Küche ist voll ausgestattet und mit allen Einbaugeräten bestückt.

WC: Das WC ist direkt vom Vorraum aus begehbar und bietet auch ein Handwaschbecken.

Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss: Das Badezimmer ist modern verfliest und verfügt über eine sehr geräumige Dusche.

Schlafzimmer : Dieses Zimmer ist an das Wohnzimmer angrenzend, ostseitig ausgerichtet und sehr hell und freundlich.

Balkon: Der Balkon ist zur Gänze nach Westen ausgerichtet.

Die Wohnung verfügt im Wohnzimmer über eine **Klimaanlage**.

Ein Anschluss für TV und Internet ist natürlich direkt in der Wohnung vorhanden.

Der Balkon ist aktuell noch nicht errichtet und wird im Zuge des Verkaufs neu geschaffen. Sämtliche Bewilligungen sind bereits erteilt. Die Kostenbeteiligung für die Errichtung beträgt EUR 15.000,-- und kommt zum angegebenen Kaufpreis noch hinzu.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Die öffentliche Anbindung ist als gut zu bezeichnen:

U3 - Ottakring: rd. 9 Gehminuten entfernt

Straßenbahnlinien 2, 10 und 44: rd. 4 Gehminuten entfernt

Buslinien 45A , 45A und 46B: rd. 5 Gehminuten entfernt

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter office@dfi.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap