

Idealer Grundriss und Hofruhelage - Schöne 2 Zimmerwohnung nahe Familienplatz!



Wohnzimmer

Objektnummer: 6653/797

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1891
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,32 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 209,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,76
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	121,89 €
USt.:	12,19 €
Provisionsangabe:	

7.740,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

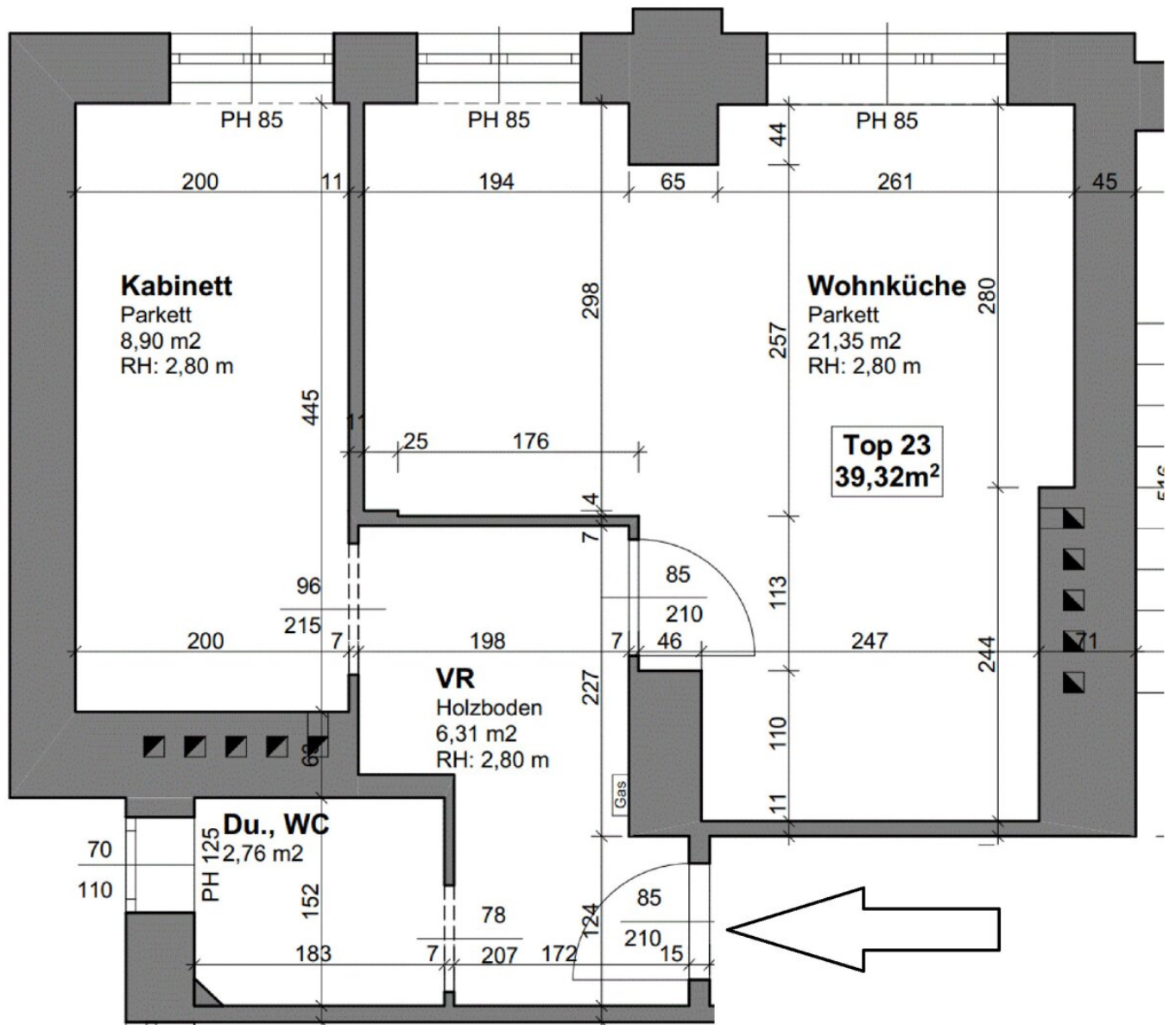
CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **sehr schöne und äußerst gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von **rund 39,32 m²** in einer ruhigen und begehrten Lage des 16. Bezirks. Die Wohnung befindet sich im **vierten Stock, ohne Lift**, eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1891 und ist **komplett in den ruhigen Innenhof ausgerichtet**.

Die Wohnung wurde im **Jahr 2021 vollständig kernsaniert** und präsentiert sich in einem **modernen, neuwertigen Zustand**. Der Mittelpunkt der Wohnung ist der **helle Wohnraum mit offener, hochwertig ausgestatteter Küche**, die über einen **Geschirrspüler, einen großen Kühlschrank mit Gefrierfach, ein Backrohr, einen Herd** sowie ausreichend **Stauraum und Arbeitsfläche** verfügt. Hier finden sowohl ein gemütlicher Wohn- als auch ein Essbereich ihren Platz.

In den **Wohnräumen wurde ein edler und hochwertiger Echtholzparkett** verlegt, der dem Ambiente Wärme und Eleganz verleiht. Das **geschmackvoll verflieste Badezimmer** ist mit **einer Dusche, einem Waschtisch und einer Toilette** ausgestattet und verfügt zudem über ein **kleines Fenster** zum Lüften in den Lichthof. **Das Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein **Bett und einen Kleiderschrank**, während der **Vorraum mit einem Waschmaschinenanschluss** das durchdachte Raumkonzept abrundet.

Die Wohnung überzeugt durch **ihre ruhige Lage**, die **hochwertige Sanierung und den idealen Grundriss** – ein perfektes Zuhause für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen in gepflegtem Ambiente schätzen.

Die Wohnung ist derzeit bis zum **31.07.2027** zu einem HMZ von € 295 p.m. befristet vermietet. Falls die Wohnung für den Eigenbedarf erworben werden soll, wurde zwischen der Verkäuferin und Mieterin einvernehmlich schriftlich vereinbart (nach §33 Abs. 2 MRG), dass die Mieterin nach Unterzeichnung des Kaufvertrags noch maximal 4 Monate in der Wohnung verbleibt.

Die Möbel gehören der jetzigen Mieterin und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Aufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit ausgestatteter Küchenzeile
- Kabinett

- Badezimmer mit Dusche und Toilette

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap