

Ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Gestaltungspotenzial



KI-bearbeitet

Westseitige Ansicht vom Innenhof

Objektnummer: 95307

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	160.000,00 €
Betriebskosten:	137,08 €
Sonstige Kosten:	53,10 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



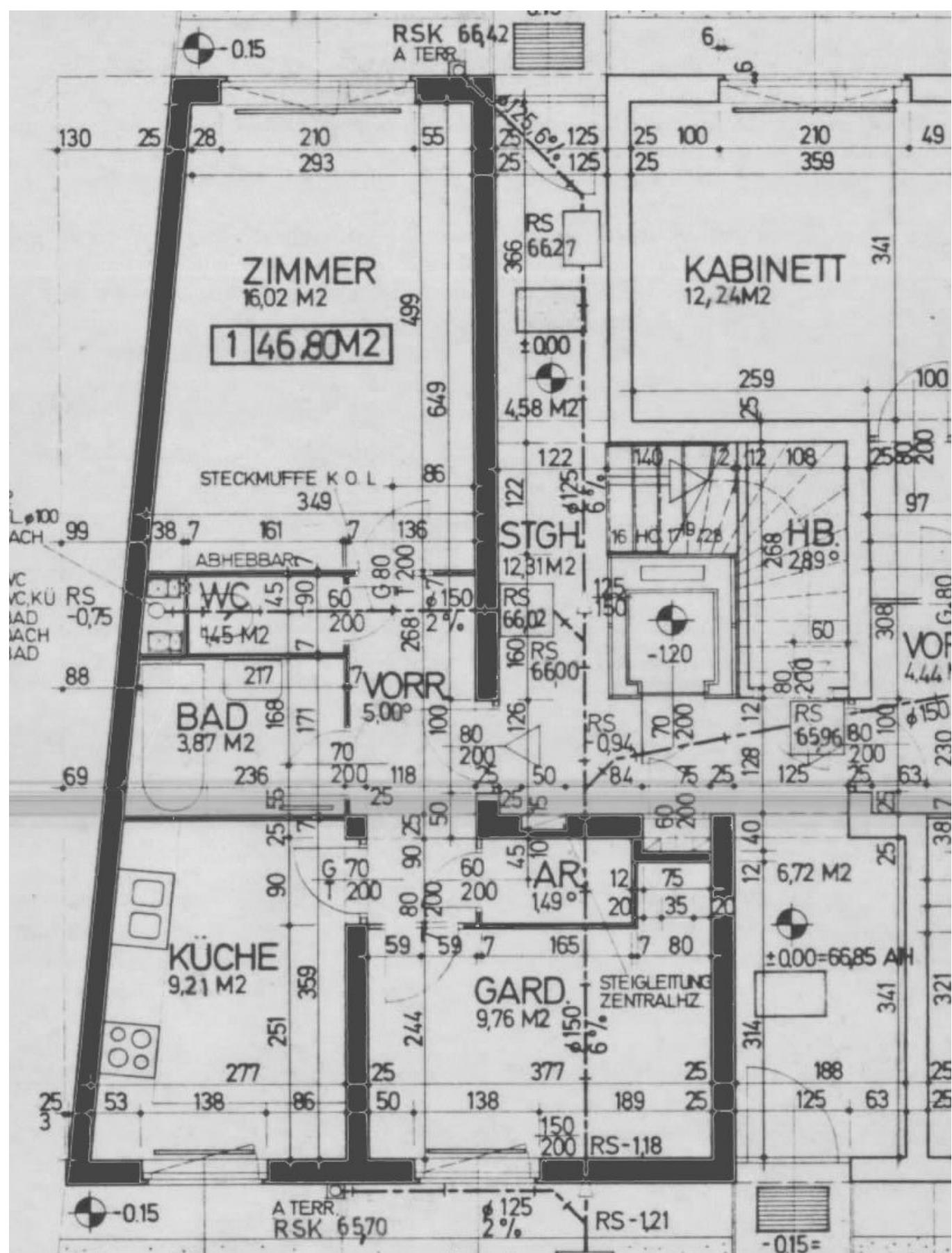
Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien









Objektbeschreibung

Die unweit der Hütteldorfer Straße im Ortsteil Baumgarten liegende Wohnhausanlage wurde im Jahre 1976 errichtet und umfasst ein straßenseitiges und ein dahinter, im Hof liegendes Wohnhaus. Die angebotene Wohnung hat knapp 48 m² und liegt ruhig, abseits vom Straßenlärm, in Haus 2 im Erdgeschoß. Das zentrale Vorzimmer erschließt westseitig gelegene Küche und ein kleines Schlafzimmer, ein ostseitig in den Allgemeingarten ausgerichtetes Wohnzimmer, und innenliegend Bad, WC und Abstellraum. Die Beheizung erfolgt in Küche und Wohnzimmer mittels Nachtspeicheröfen, im Schlafzimmer gibt es einen kleinen Elektro-Radiator. In Schlaf- und Wohnzimmer sind Parkettböden verlegt, sonst Fliesen- bzw. PVC-Böden. Die Wohnung ist **renovierungsbedürftig** und bietet dadurch viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Die zentrale Lage bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Haltestellen der Straßenbahnenlinien 49 und 52 sowie der Autobuslinie 47A sind nur wenige Gehminuten entfernt, die U-Bahn-Station Ober St. Veit etwa zehn Minuten.

Ein Lidl Markt liegt schräg gegenüber, weitere Einkaufsmöglichkeiten, z.B. einen Billa, eine Bäckerei oder Apotheken, findet man nicht weit weg auf der Hütteldorfer und der Linzer Straße. Mit dem Auto in weniger als fünf Minuten erreichbar sind die entlang der Hadikgasse und Rechten Wienzeile liegenden Geschäfte wie Obi, SportsDirect, Zgonc und Media Markt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap