

**Gepflegtes 3 Zimmer City-Apartment, gute
Verkehrsanbindung und Infrastruktur!**



Objektnummer: 6954

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,01 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	102,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	224,44 €
USt.:	22,44 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

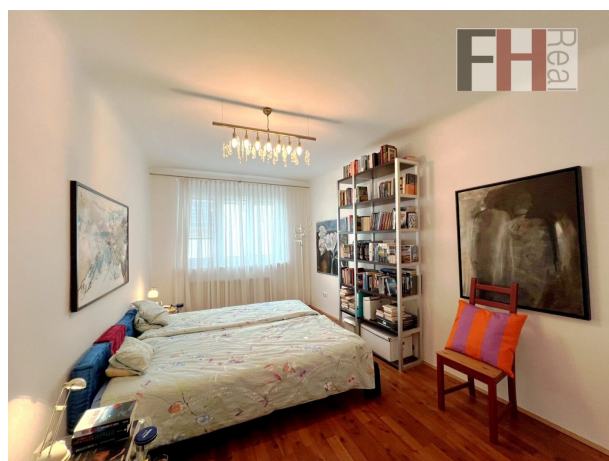


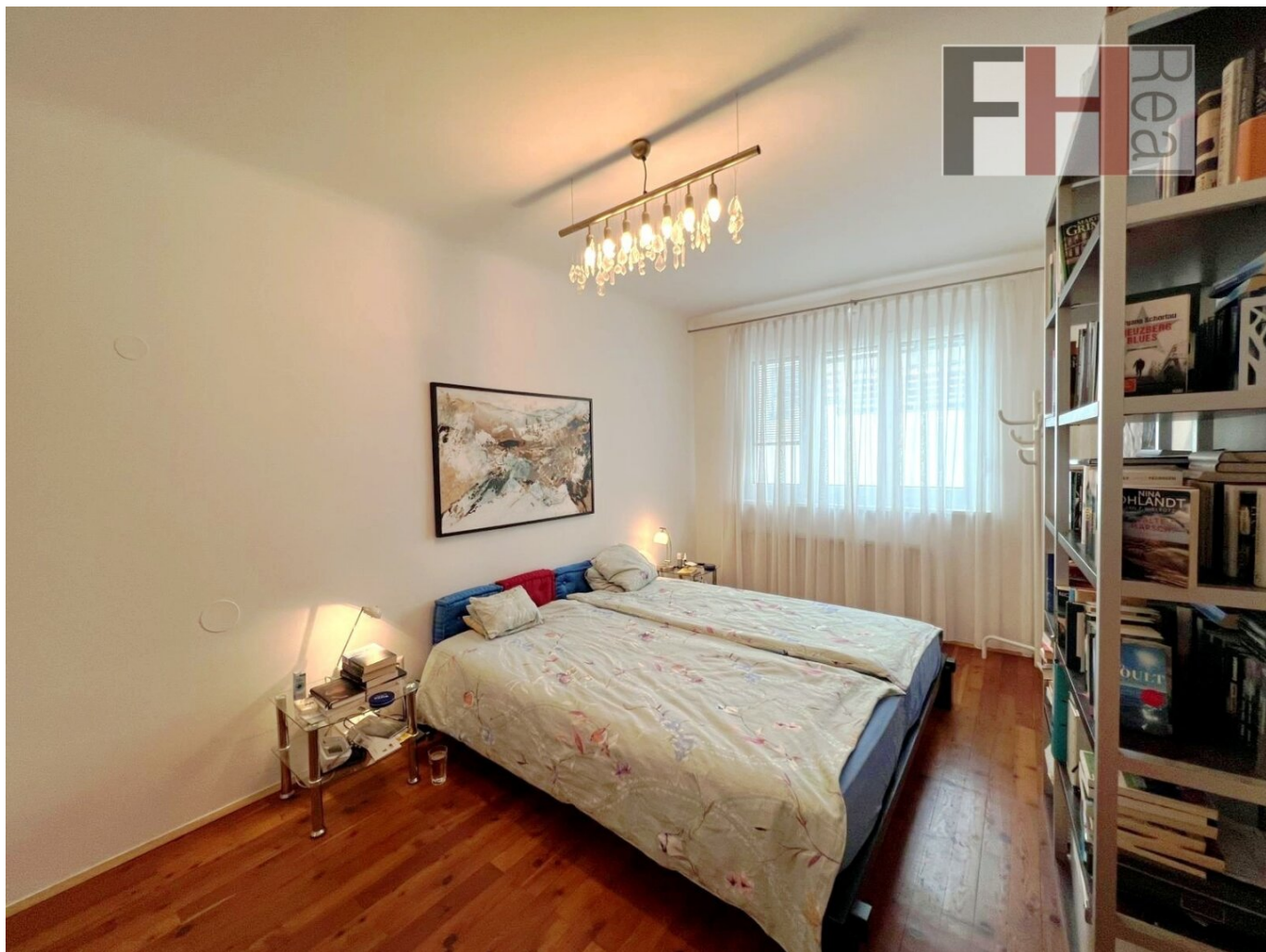
Martin Fuchsbauer, MBA

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61926









Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im 16. Bezirk Wiens besticht durch ihre südliche Ausrichtung und eine hervorragende Anbindung. Nur wenige Gehminuten zur U6 Josefstädter Straße und zur Straßenbahnlinie 2 direkt vor der Haustüre, genießen Sie eine optimale Erreichbarkeit. Die Nachbarschaft bietet alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, gemütliche Bäckereien und den allseits beliebten Brunnenmarkt. Auch der Yppenpark lädt zur Erholung ein. Hier wohnen Sie zentral mit hervorragender Infrastruktur! Somit ein idealer Rückzugsort mit Flair für Paare, Familien und Singles

Die barrierefreie, ursprüngliche 3-Zimmer Wohnung liegt im 5. Liftstock, die Eingangstüre zur Wohnung liegt gleich beim Lift. Die Wohnfläche beträgt ca. 92m², der Grundriss wurde gut geplant, alle Zimmer sind vernünftig dimensioniert.

Sie betreten Ihr neues Domizil über den Eingangsbereich und gelangen in den großen, zentral gelegenen Vorraum, welcher mittels einem deckenhohen Wandverbau viel Stauraum bietet. Das besonders helle Wohnzimmer mit mehr als 41m² wurde durch die Entfernung einer Trennwand ein besonders gemütlicher Aufenthaltsraum. Ein Schwedenofen sorgt nicht nur an kalten Tagen für zusätzliche Wärme, sondern auch für besonderes Flair.

Ursprünglich war die Wohnung mit 3 Zimmer errichtet, jedoch wurde die Zwischenwand vom Wohnzimmer und einem weiteren Schlafzimmer entfernt, welche aber ohne großen Aufwand und Kosten wieder errichtet werden kann. Dann stehen 3 große Zimmer zur Verfügung, ideal für Familien. Das Schlafzimmer mit mehr als 16m² ist in den Innenhof ausgerichtet, somit ein besonders ruhiger Rückzugsort. Die Küche ist vollausgestattet und bietet auch einen kleinen Essplatz.

Komplettiert wird die gesamte Wohnfläche durch das Badezimmer mit Badewanne und einer vom Bad räumlich getrennten Toilette.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Kellerabteil, zur Warmwasserversorgung und Heizung dient eine Gasetagenheizung. Die Fenster wurden vor kurzem erneuert, sind jetzt 4-fach verglast und Richtung Süden mit Aussenjalousien ausgestattet. Ein Parkplatz im Innenhof kann angemietet werden.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einzigartige Wohnung in 1160 Wien zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Genießen Sie die Vorzüge des urbanen Lebens mit allen Annehmlichkeiten in Ihrer Nähe. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at. Weiterführend steht Ihnen gerne Herr Martin Fuchsbauer +43 664 8163170 zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap