

## TOP RUHELAGE - IDEALE 2 ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON



**Objektnummer: 960/74729**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 168,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,04
<b>Kaufpreis:</b>	319.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,45 €
<b>USt.:</b>	10,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

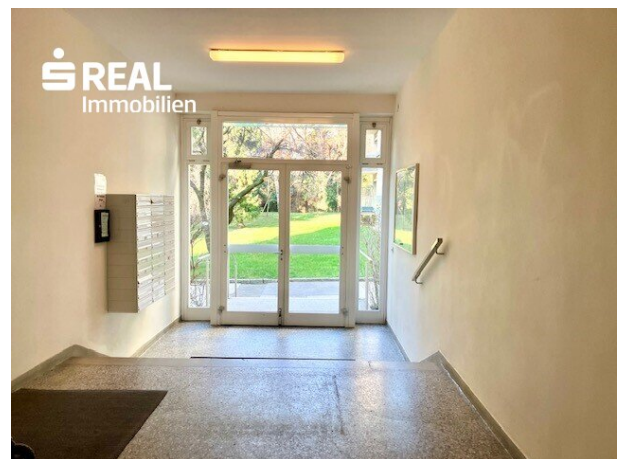


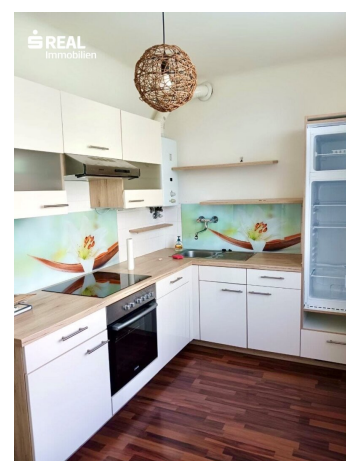
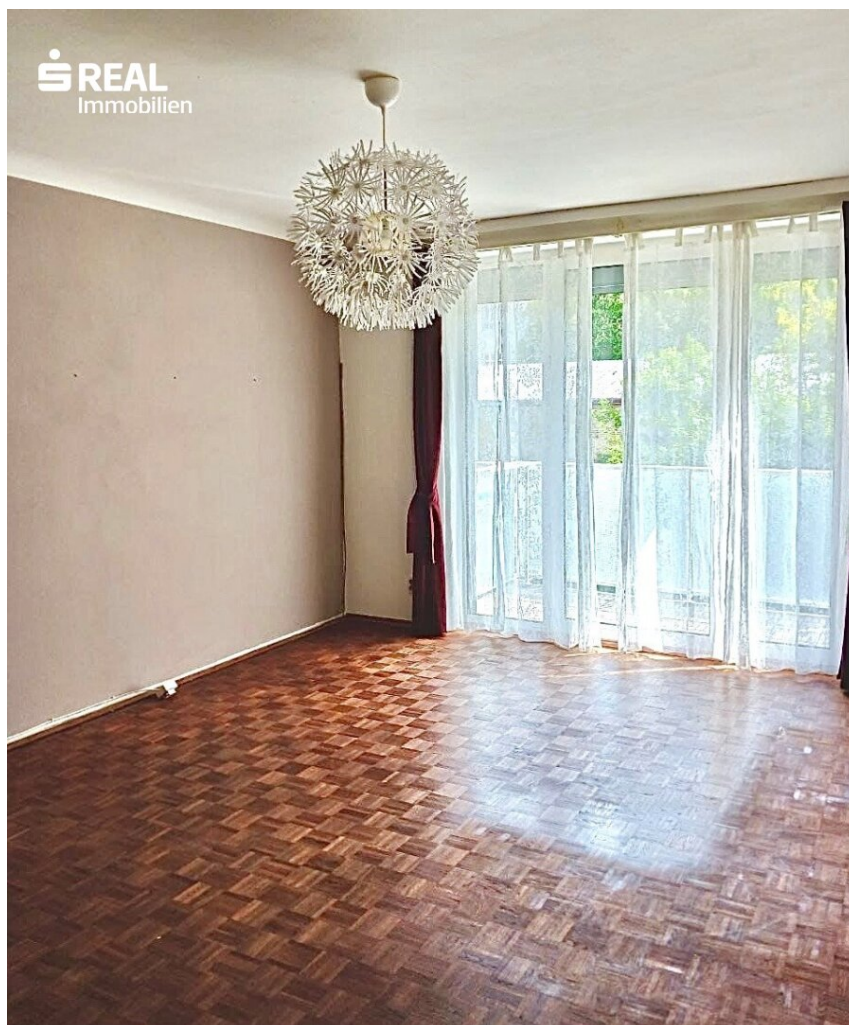
**DI (FH) Andreas Kolar**

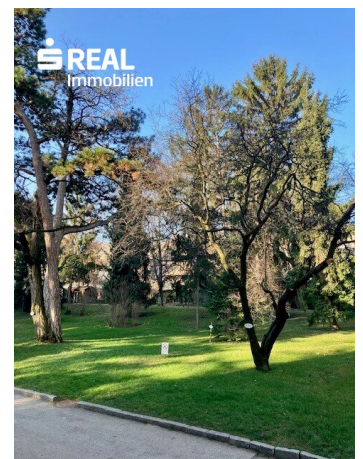
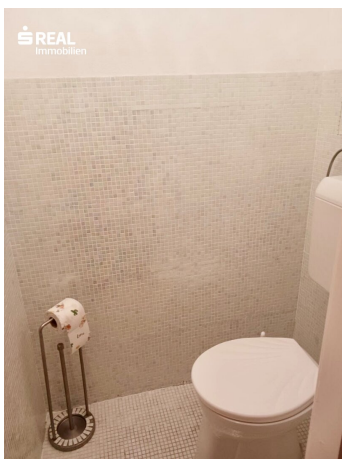
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

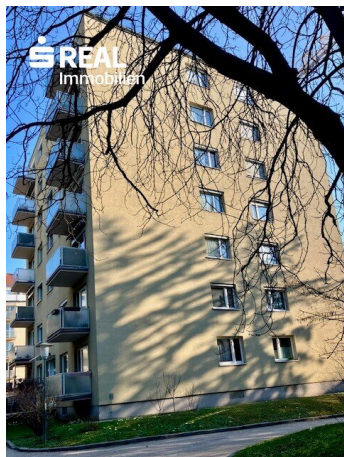


Mitglied des  
immobilienring.at

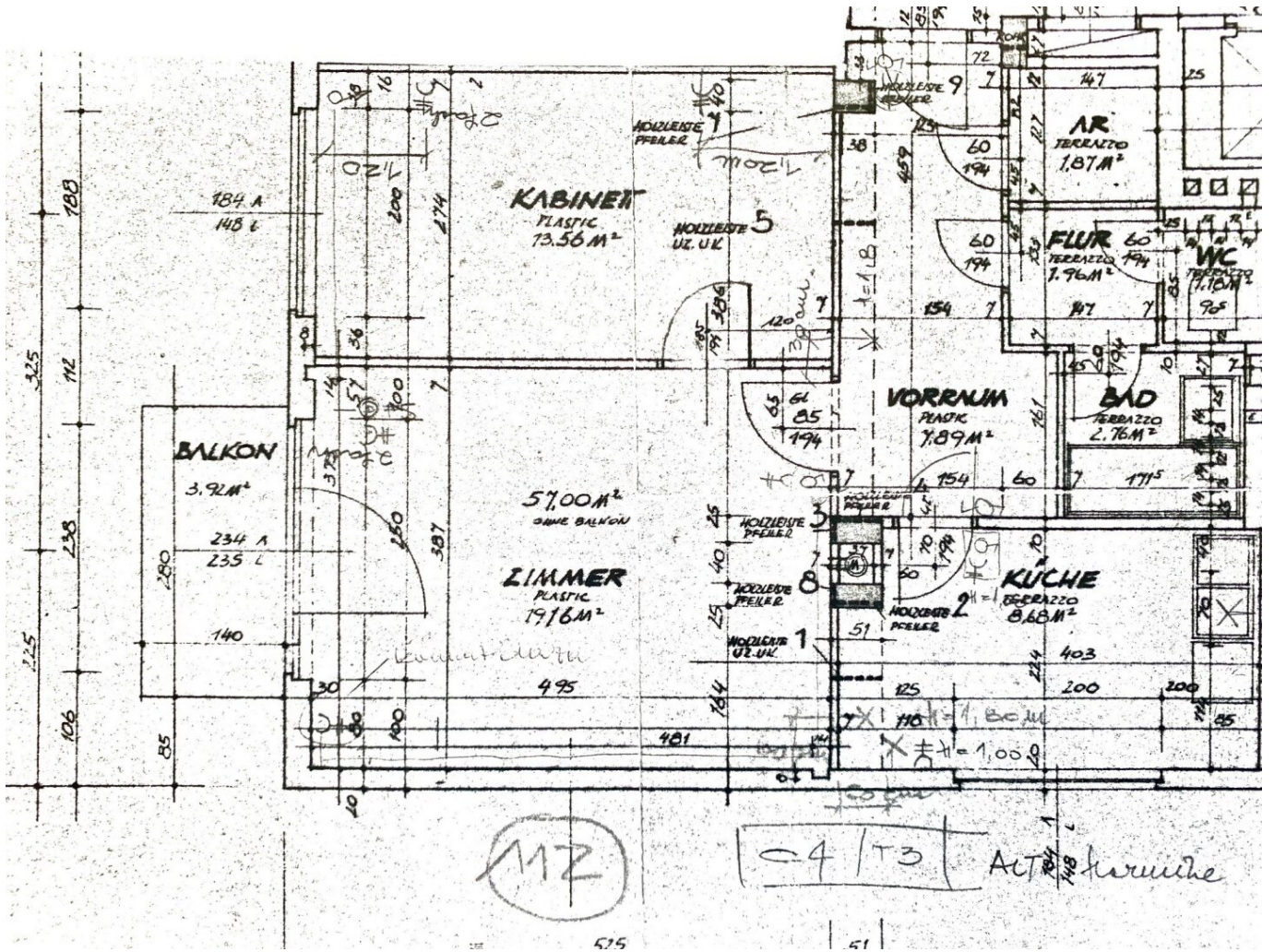


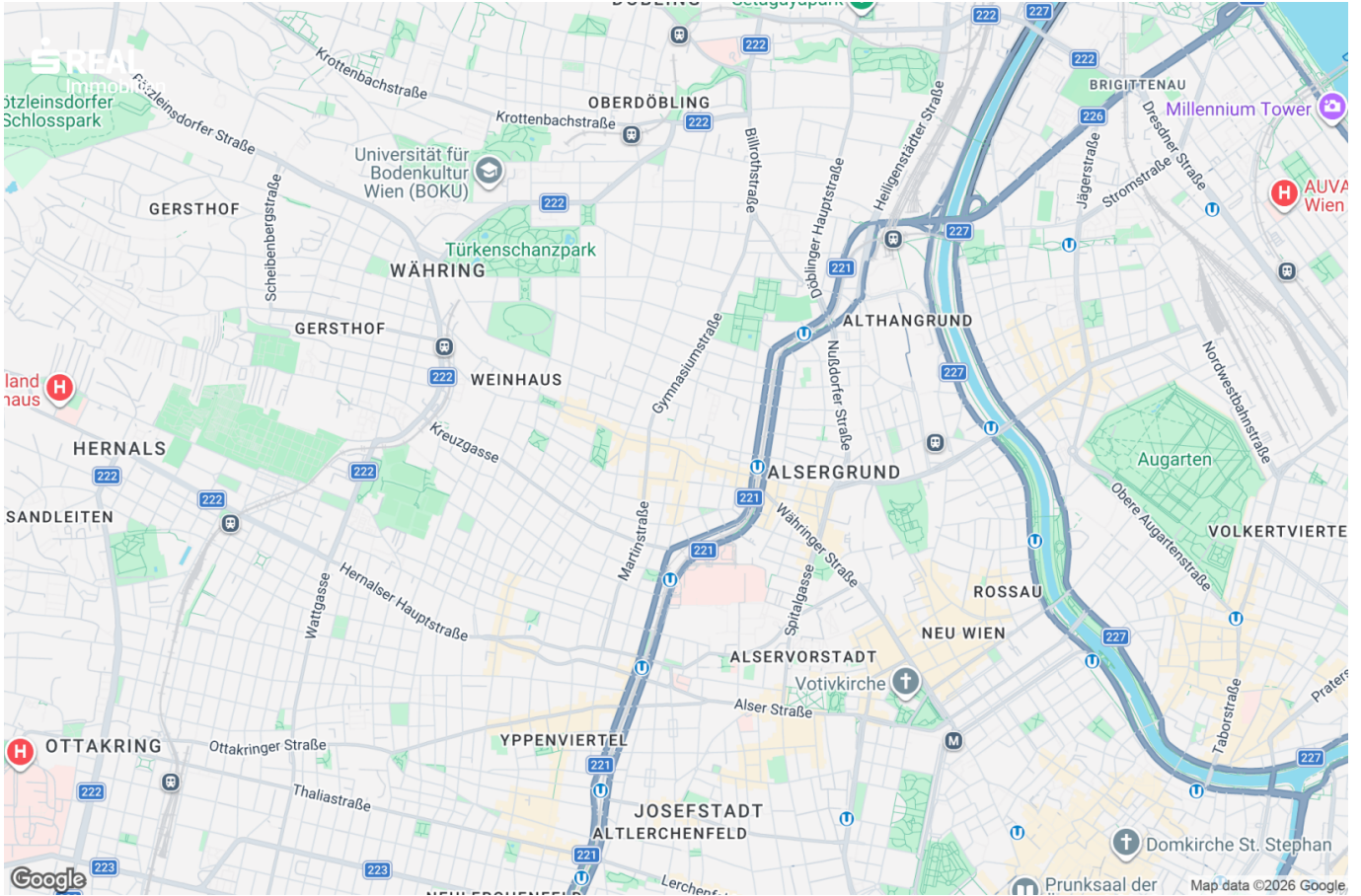












## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

In sehr schöner Lage von Währing, ganz in der Nähe des Mag. Bezirksamtes gelegen, wird diese perfekt eingeteilte, teilmöblierte **2-Zimmer-Wohnung** im Parterre eines vor wenigen Jahren renovierten (Vollwärmeschutz, Anbindung Fernwärme, etc.) Neubaus aus den 60er Jahren zum Kauf angeboten.

Die Wohnung war bisher befristet vermietet, wobei die dzt. Mieterin bereits gekündigt hat und in zwei Monaten auszieht, womit die Wohnung bestandsfrei übergeben werden kann.

Die im Jahr 2021 modernisierte und teilrenovierte Wohnung befindet sich inmitten einer parkähnlichen Anlage mit Einzelgebäuden und ist darin absolut ruhig gelegen. Über wenige Stufen erreichbar eignet sie sich perfekt als Single- bzw. Pärchenwohnung, oder für eine Kleinfamilie.

Vom Vorzimmer aus ist das Wohnzimmer, die komplett möblierte Küche inklusive aller Geräte, das sehr schöne, neu verflieste Bad, die neu verflieste Toilette und ein Schrankraum getrennt voneinander begehbar. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in das Schlafzimmer.

Beide Zimmer und auch der Balkon sind in den großzügigen und ruhigen Innenhof ausgerichtet.

Das Badezimmer mit Waschtisch und Wanne sowie die Toilette mit Handwaschbecken sind getrennt voneinander begehbar.

Die Wohnung verfügt über eine moderne helle Küche inklusive aller Geräte und wird mit diversem, sehr gefälligem Mobiliar übergeben. So finden Sie im Vorzimmer eine begehbare Garderobe mit Schuhkasten sowie diverses Mobiliar wie Hutablage, Bank und Spiegel.

In allen Zimmern sind moderne Beleuchtungskörper montiert.

Im EG/ Garten befindet sich ein Fahrradabstellbereich und der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

### Raumaufteilung

Zentraler Vorraum von dem aus das Wohnzimmer, die Küche, das Bad und WC sowie ein Schrankraum separat begehbar sind.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man in einen weiteren Raum. Zudem verfügt die Wohnung über ein perfekt nutzbares, großes Kellerabteil (etwa 10 m<sup>2</sup>).

## Ausstattung

Die gesamte Wohnung ist mit schönen Parkett- und Laminatböden sowie Fliesen in den Nassräumen ausgestattet und vermittelt einen **hochwertigen Eindruck**.

Eine moderne, helle Küche ist mit diversen Geräten und gut nutzbaren Arbeitsflächen versehen. Die Nassräume sind zudem mit modernen Sanitärelementen und sehr schönen, beige-/ grauen Fliesen ausgelegt.

Ein ideal geformter, südwestlich in den Innenhof ausgerichteter **Balkon** ist der ideale Rückzugsort im Freien für entspannte Morgenkaffees oder für einen Drink an lauen Sommerabenden.

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung ist perfekt zwischen Gentzgasse und Michaelerstrasse gelegen und bietet neben unzähligen fußläufig erreichbaren Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, eine hervorragende öffentliche Anbindung an die inneren Bezirke. Weiters bietet der Innenhof, der nahegelegene Währinger-Park sowie das leicht erreichbare Cottageviertel des 18. Bezirks diverse Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre. In Gehdistanz befinden sich ein Kindergarten, eine Schule und ein Altersheim.

Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist perfekt.

Bus, S-Bahn und U-Bahn sind ebenso alle fußläufig erreichbar.

## Konditionen

Die Wohnung ist dzt. noch befristet vermietet, der Mietvertrag aber bereits gekündigt, womit die Wohnung bestandsfrei übergeben wird.

Die dzt. Mieterin wird in 2 Monaten ausziehen, wobei im Falle eines Kaufes die Transaktion ohnedies frühestens bis zu diesem Zeitpunkt abgewickelt sein kann und die Wohnung somit nahtlos übernommen werden kann.

Mieterlös dzt. € 1.000,- inkl. Betriebskosten.

Mit der monatlichen Betriebskostenvorschreibung werden auch die Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von dzt. € 45,25 zzgl. USt verrechnet.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.