

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Sabine Kolb

📞 +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

2 ALTBAU - WOHNUNGEN IN EINEM HAUS - HOFRUHELAGE



ÜBERBLICK

Objekt ID:	44688
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 15.,Rh-Fh
Ort:	Wien 15.,Rh-Fh
Lage:	NÄHE auf der SCHMELZ
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 278.890,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	51,00 m ²
Nutzfläche ca.:	51,00 m ²
Gesamtfläche ca.:	51,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	sofort
Baujahr:	1900
Zimmer:	3

saniertes ERSTBEZUG - STILVOLLE hofseitige ALTBAU-WOHNUNGEN mit Blick ins GRÜNE - HOFRUHELAGE!

BREITENSEE auf der SCHMELZ

Perfekt platziert in bester Lage und inmitten lebenswerter Infrastruktur warten diese ganz besonderen hofseitig gelegenen 2 - und 3 - Zimmer-Wohnungen auf Sie.

Top 6: 1. Stock rd. 51 m² große Wohnung perfekt für Pärchen und Singles + WG-geeignet!

Aufteilung:
2 getrennt begehbare Zimmer mit je ca. 18 m², 8 m² Vorzimmer, Bad mit Dusche und Toilette, kleine Küche
Kaufpreis: 278.890,- Euro

Top 14: 1. Stock rd. 60 m²

Aufteilung:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Vorzimmer, Bad

Stockwerk:	1. Stock hofseitig
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz.	1
Wohneinheiten:	
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Heizwärmebedarf:	177 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	3,63
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Küche offen	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓

mit Dusche, Toilette getrennt, Küche
Kaufpreis: 329.000,- Euro

monatliche Kosten:
Betriebskosten rd. 2,65 - brutto/m²
Rücklage rd. 1,45 - /Nutzwert
plus Gas und Strom nach Verbrauch

Fantastische Altbau - Raumhöhe von 3 Meter 20

Ausrichtung NS reine Innenhoflage absolut ruhig

Ausstattung: die Sanierung der Wohnungen wurde soeben fertiggestellt
Eiche-Fischgrät-Parkettboden, Kunststoffisolierfenster, sämtliche Leitungen neu, Gasetagenheizung, Altwiener-Stiltüren, Kabelfernsehen und Internet uvm.

Energieausweis: HWB 177 kWh/m²a

öffentliche Verkehrsmittel:
U-Bahnlinie U3 John- und Schweglerstraße
Schnellbahnlinie S45 Breitensee, S 50 Westbahnhof
Straßenbahnlinien 49, 9
Busse 12A
zum Hauptbahnhof ca. 1,5 km

Infrastruktur:
aufgrund der Lage bei der Hütteldorfer Straße auf Höhe Meiselmarkt ist die Infrastruktur mehr als perfekt.

Habe ich Sie von diesen großartigen Wohnungen überzeugt?
Gerne schicke ich Ihnen das Exposé zu und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.
Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?
Ich mache das gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Kolb Sabine 00436764808181 kolb@immovos.at

