

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: 09. 05. 2024

3 ZIMMER ALTBAU - INNENHOF - RUHELAGE - ERSTBEZUG NACH SANIERUNG



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45687
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 15.,Rh-Fh
Ort:	Wien 15.,Rh-Fh
Lage:	NÄHE auf der SCHMELZ Breitensee
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 329.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	60,00 m ²
Nutzfläche ca.:	60,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1900
Zimmer:	3

3 Zimmer- sanierter ERSTBEZUG - absolute HOFRUHELAGE!

Nähe auf der SCHMELZ

1. Stock ohne Lift

Aufgrund des Grundrisses eignet sich diese rd. 60 m² große Wohnung perfekt für Pärchen, Singles und Jungfamilien.

alternativ steht Ihnen auch eine 2-Zimmer WG-geeignete Wohnung um 279.000,- zur Verfügung.

AUFTEILUNG:

Wohnzimmer, 1 großes und 1 kleineres Zimmer, Vorzimmer, Bad mit Dusche, Toilette getrennt, offene Küche

AUSSTATTUNG: sanierter ERSTBEZUG

Eiche-Fischgrät-Parkettboden, Kunststoffisolierfenster,

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

AUSSTATTUNG:

Küche offen	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓

sämtliche Leitungen neu, Gasetagenheizung, extra hohe Sicherheitseingangstüre, Altwiener-Stiltüren, Kabelfernsehen und Internet uvm.
Raumhöhe 3 Meter
Ausrichtung N/S reine Innenhoflage absolut ruhig

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 Huglgasse ist die Infrastruktur mehr als perfekt.

Kaufpreis: 329.000,- Euro
monatliche Kosten:
Betriebskosten rd. 158,-
Rücklage rd. 85,-
gesamt: rd. 243,- Euro
plus Gas und Strom nach Verbrauch

Habe ich Sie von dieser großartigen Wohnung 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



