

Kontakt



Roham Loghmani BBA

Telefon : 01/ 90 500 30
Mobil : +436642472877
E-Mail : loghmani@4m-immo.at
Büro : 4M Immobilien&Consulting GmbH & Co KG
Adresse : 1050 Wien, Margaretenstraße
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: 2483/20099
Objekt Typ: Wohnung
Bundesland: Wien
Adresse: 1190 Wien
Kaufpreis: € 365.000,-
Wohnfläche: ca. 83,00 m²
Zimmer: 4

Beschreibung

4-Zimmer Wohnung mit Loggia im 19. Bezirk

Zum Verkauf steht eine wunderbar aufgeteilte 4-Zimmer Wohnung im begehrten 19. Bezirk. Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Gebäudes, das bequem mit einem Lift erreichbar ist. Mit herrlichen Ausblicken sowohl nach Süden als auch nach Norden bietet diese Immobilie ein einzigartiges Wohngefühl.

Das Haus wurde regelmäßig renoviert, verfügt über eine thermische Sanierung und neue Fenster. Der Eingangsbereich wurde modernisiert, und die laufende Instandhaltung wird bis November 2023 durch Rücklagen in Höhe von 44.513,22 € abgesichert. Das Wohnzimmer und Esszimmer profitieren von einer nördlichen Ausrichtung mit grüner und schöner Aussicht, während beide Schlafzimmer einen freundlichen südlichen Blick auf Wien bieten. Obwohl die Wohnung modernisiert werden muss, birgt sie ein erhebliches Potenzial.

3D-Video : <https://my.matterport.com/show/?m=adBw4XzqWYD>

Raumaufteilung

- Vorraum: ca. 11 m²
- Wohnzimmer: ca. 21 m²
- Zimmer 1: ca. 13 m²
- Zimmer 2: ca. 12,5 m²
- Esszimmer: ca. 6,5 m²
- Küche: ca. 9 m²
- Loggia: ca. 5 m²
- Badezimmer: ca. 4 m²
- WC: ca. 1 m²

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem der besten Bezirke Wiens, dem 19. Bezirk. Aufgrund der zentralen Lage ist das Stadtzentrum schnell erreichbar, und die Umgebung ist sowohl grün als auch ruhig. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Banken, Apotheken sowie Restaurants und der Nußdorfermarkt sind in unmittelbarer Nähe. Eine Tankstelle und sogar ein McDonald's befinden sich nur wenige Meter entfernt. Ärzte und Kliniken sind ebenfalls gut erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahn U4 Heiligenstadt nur wenige Meter entfernt
- Straßenbahn D gegenüber und Straßenbahn 37 in der Nähe
- Bushaltestelle 10A/11A/39A

Diese Wohnung bietet nicht nur eine ideale Raumaufteilung, sondern auch eine hervorragende Lage mit exzellenter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und zahlreiche Annehmlichkeiten in der Umgebung. Mit etwas Modernisierungspotenzial stellt sie eine attraktive Investition dar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit: Herr Roham Loghmani unter der Telefonnummer +436642472877 oder per E-Mail unter loghmani@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

Kaufpreis:	€ 365.000,-
Betriebskosten:	€ 130,-
Reparaturfonds:	€ 63,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche:	ca. 83,00 m²
Loggiafläche:	5 m²

beziehbar ab:	Nach Vereinbarung
Zimmer:	4,5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	Ja
Lift:	Ja
Anzahl der Loggien:	1
Möblierung:	komplett möbliert
Heizung:	Gasetagenheizung
Baujahr:	ca. 1964
Zustand:	gut
Stockwerk:	4
HWB:	66.0 kWh/(m²a)
Klasse HWB:	C
FGEE:	1,54
Klasse FGEE:	C

Öffentliche Anbindung: U-Bahn, Strassenbahn, Bus; **Verwaltung:** WG geeignet; **Ausstattung:** Neubau; **Bauweise:** Ziegelmassiv



