



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihre Anfrage und unterbreiten Ihnen heute unser aktuellstes Angebot. Bilder sagen mehr als 1000 Worte, allerdings ersetzt nichts den Eindruck vor Ort. Vereinbaren Sie bei näherem Interesse so bald wie möglich Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass Ihnen diese Objekt erstmals durch uns bekannt gemacht wurde. Das Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte, haftet der Angebotsempfänger für die Vermittlungsprovision.

Alle Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für diese übernehmen wir keine Haftung.

Bitte zögern Sie nicht, sich bei weiteren Fragen an mich zu wenden.

Wir sind gerne für Sie tätig!

1200 Wien | Wohnung | Objektnummer: 17696

2 Zimmer Wohnung, frisch renoviert in zentraler Lage!



Ihre Ansprechpartnerin

Ursula von Merveldt

Immobilienberaterin

+43 664 4255 393

| u.vonmerveldt@goldenhome.at

| www.goldenhome.at

2 Zimmer Wohnung, frisch renoviert in zentraler Lage!



Lage

Leystrasse
Adalbert Stifter Straße
Bus 5A, 11A, N29, N31
Strassenbahn 2,5,30,31,33
A22 Anschluss
Donauinsel in Fußdistanz
diverse Nahversorger
Restaurants & Cafes
Universitäten Nähe
Zentral

Beschreibung

Diese helle Neubauwohnung im 4. Liftstock wurde liebevoll vom Eigentümer renoviert und mit einer Dan Küche inkl. Bosch Geräten ausgestattet. Neben einem großen Wohnraum, einem Schlafraum und einer separaten Einbauküche, genießen Sie ebenso ein großes Wannenbad. Die Wohnung ist ein echtes Raumwunder! Um hier mehr Platz zu gewinnen wurden Schranklösungen im Vorraum geschaffen. So bringen Sie komfortabel Staubsauger & Co unter, sowie Ihre Garderobe. Perfekt für Studenten und Paare!

Die moderne, voll ausgestattete, neuwertige Danküche bietet Platz zum Kochen und auch für einen Essbereich. Gäste sind herzlich willkommen! Durch den hellen, großen Wohnraum gelangen Sie in Ihr Schlafzimmer!


Aus der 4. Liftetage bietet sich Ihnen ein netter Blick über den Innenhof in Richtung Donau! Die Lage kann sich sehen lassen. So finden Sie Nahversorger wie Hofer, Spar, sowie eine Apotheke in direkter Nachbarschaft. Zu den diversen öffentlichen Verkehrsmitteln laufen Sie nur wenige Fußminuten. Auch die Naherholung ist durch die nahezu direkte Donauinsellage perfekt gegeben! Diverse Universitäten und Fachhochschulen sind teils sogar fußläufig erreichbar.

Das Haus wurde 2010/2016 saniert. So sind Fassade und Lift etc. bereits in sehr gutem Zustand. Einziehen und Wohlfühlen!



Neugierig? Dann wenden Sie sich gerne für das Exposé und einen Besichtigungstermin an **Ursula von Merveldt**,
Mail: u.vonmerveldt@goldenhome.at; Tel.: +43 664 4255393

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 60 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 60 m ²	Beziehbar:	sofort
Kellerfläche:	ca. 3 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Mobiliar:	Küche, Bad
Etage:	4. Etage / mit Lift	Heizung:	Etagenheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Lagebewertung:	gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1962
		Letzte Sanierung:	2017
		Energieausweis	
		Gültig bis:	07.06.2028
		HWB:	 95 kWh/m ² a
		fGEE:	1,85

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Laminat		
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuern:	Gas	WCs:	Gäste-WC
Ausblick:	Stadtblick	Bad:	Badewanne
Räume:	Räume veränderbar	Küche:	Einbauküche
		Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	249.900,00 €	Reparaturrücklage:	211.053,25 € per 31.12.2019
Betriebskosten:	86,72 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	63,72 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Sonstiges:	15,72 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Liftkosten:	6,61 €		
Umsatzsteuer:	10,90 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	183,67 €		

Weitere Fotos



Schlafrum



Wannenbad mit Duschwand



separates WC



Vorraum mit viel Stauraum

Lage

1200 Wien

