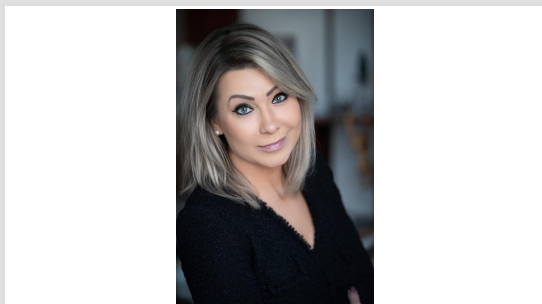


KONTAKT



Maria Kohler

Mobil : +43 664 158 5055
E-Mail : maria.kohler@immotrading.at
Büro : ImmoTrading GmbH
Adresse : 1010 Wien, Kärntner Ring 5-7
[Weitere Objekte von diesem Makler](#)



GRUNDDATEN

Objekt Nummer: **3056/1503**
Objekt Typ: **Wohnung**
Bundesland: **Wien**
Adresse: **1120 Wien**
Kaufpreis: **€ 350.000,-**
Wohnfläche: **67,00 m²**
Zimmer: **3**

BESCHREIBUNG

MODERNE STADTWOHNUNG IN WIEN-MEIDLING

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Wien-Meidling, einer pulsierenden Gegend mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Lage:

Diese moderne Wohnung befindet sich in Gehweite zum Wilhelmsdorfer Park und den U-Bahn-Stationen U4 und U6. Die Nähe zum Meidlinger Markt, der Mariahilfer Straße und dem Schloss Schönbrunn bietet Ihnen zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung ist von Supermärkten, Bäckereien, Bars, Cafés und Restaurants geprägt und bietet alles für den täglichen Bedarf. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit U-Bahnen, Straßenbahnen und Bussen direkt vor der Haustür.

Beschreibung:

Diese helle und ruhige Wohnung im ersten Obergeschoss wurde vor kurzem kernsaniert. Sie besticht durch ihre moderne Ausstattung und ihre durchdachte Raumaufteilung. Der offene Wohnbereich mit großen französischen Fenstern bietet viel Licht und einen angenehmen Blick auf den ruhigen Garten. Das geräumige Schlafzimmer verfügt über ein Home-Office und eine Garderobe und bietet ebenfalls einen schönen Blick auf den Garten. Ein weiteres gemütliches Zimmer, ideal als Büro oder Kinderzimmer, rundet das Raumangebot ab.

Das Design-Badezimmer ist mit hochwertigen Armaturen und einem Fenster ausgestattet, während eine separate Toilette mit Handwaschbecken für zusätzlichen Komfort sorgt. Ein praktischer Abstellraum mit Gastherme bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung bietet insgesamt drei Zimmer auf einer Wohnnutzfläche von ca. 67 m², die sich optimal aufteilen. Ein trockenes Kellerabteil bietet weiteren Platz für Ihre persönlichen Gegenstände.

Besonderheiten:

- Erstbezug nach Komplettsanierung
- Hochwertige Ausstattung mit Designer-Badezimmer und -Toilette
- Neue Eichenholzböden, moderne Licht- und Innentüren
- Neue Fenster, Elektrik, Heizung, Türen, Wände und Sanitär
- Einbruchshemmende Sicherheitstüre und moderne Vaillant-Therme
- Dreifachverglasung für optimalen Schallschutz und Wärmedämmung
- Unabhängige Gasetagenheizung für individuellen Komfort
- Glasfaser-Magenta-Anschluss für ultraschnelles Internet

Kosten:

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich brutto auf € 266,07, inklusive Reparaturfonds. Das Haus verfügt über eine gut gefüllte Reparaturrücklage von ca. € 105.000, und größere Sanierungen sind nicht geplant.

Bedingungen:

Kaufpreis: 350.000,00 €
Maklerprovision: 3% des Kaufpreises, zzgl. 20 % USt.
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Diese moderne Stadtwohnung bietet Ihnen den perfekten Mix aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohngefühl überzeugen!

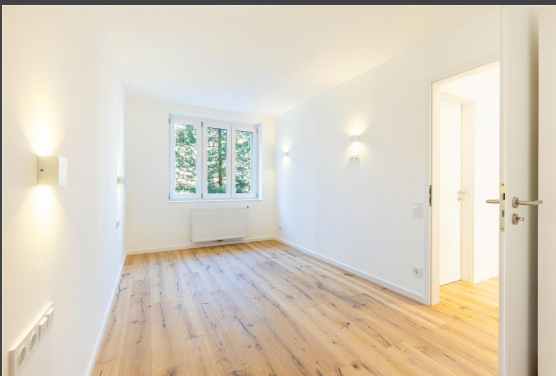
Kaufpreis:	€ 350.000,-
Betriebskosten:	€ 191,-
Reparaturfonds:	€ 75,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

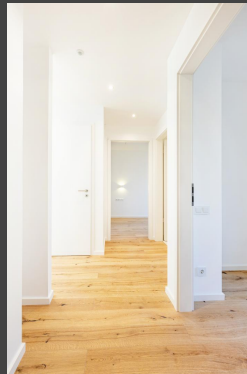
Wohnfläche:	67,00 m ²
Kellerfläche:	4 m ²

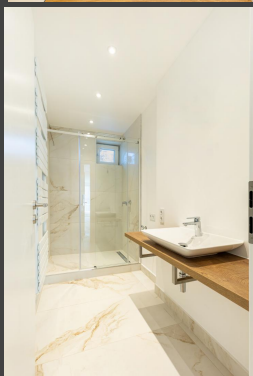
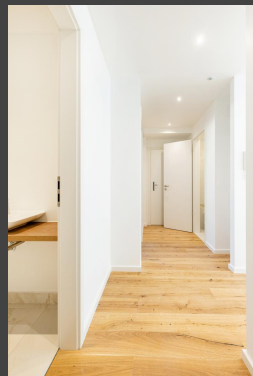
beziehbar ab:	März 2024
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	Ja
Abstellplatz:	1
Heizung:	Gasetagenheizung
Baujahr:	1970
Zustand:	sehr gut
Orientierung:	SüdO
Lärmbelastung:	absolute Ruhelage
HWB:	65.28 kWh/(m ² a)
Klasse HWB:	B

Klimaanlage: Individuell; **Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, U-Bahn, Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Stadtrand, Ruhelage; **Verwaltung:** WG geeignet; **Ausstattung:** Neubau; **Bauweise:** Ziegelmassiv









IMMOTRADING GMBH
Kärntner Ring 5-7, 1010 Wien, Österreich
+43 664 350 4000
office@immotrading.at

KONTAKTFORMULAR

Name *

Straße, Haus-Nr.

PLZ, Stadt

Telefon *

E-Mail *

