



Wien, 1120, Wien

Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne Wohnung mit ausgezeichneter Raumaufteilung!
Die Wohnfläche der Wohnung laut Plan ist 62,7m². Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine 20m² große Galerie und einen 7,7m² großen Abstellraum (innerhalb der Wohnung). ***Insgesamt beträgt die Größe der Wohnung ca 90 Quadratmeter. Genießen Sie die Ruhelage und das moderne Ambiente dieser herrlichen Wohnung! Die gute öffentliche Anbindung und Infrastruktur werden Sie besonders schätzen. Der nur eine Gehminute entfernte Haydnpark verspricht eine kleine Naturoase mitten in der Stadt. Auf ca. 62,7 Quadratmeter erwartet Sie: - ein einladender Vorraum - ein geräumiges Wohnzimmer - ein großzügiges Schlafzimmer - eine Küche - ein angenehmes Badezimmer - eine separate Toilette Ein weiterer Raum, bzw. eine 20 Quadratmeter große helle Galerie ist über die Treppe zu erreichen. Die Galerie eignet sich besonders gut für einen Essraum oder sogar für einen Büroraum. Und gerade darin spiegelt sich die Besonderheit dieser Wohnung wider: sie erstreckt sich nämlich über 3 Ebenen. Beim Eintreten der Wohnung gelangt man ins Hochparterre, genauer gesagt in ein Vorzimmer, das direkt in Wohnzimmer führt. Auf dieser Ebene sind noch die Küche, das Bad und das WC zu finden. Im Erdgeschoss befindet sich ein 28 m² großes Schlafzimmer und ein 7,7 m² großer Abstellraum. Dazu kommen noch zwei Keller mit jeweils 1,5x1,5 m². Die dritte Ebene stellt die bereits beschriebene Galerie dar. Darüber hinaus haben Sie als neuer Eigentümer die Wahl, ob sie die Wohnung inklusive des gesamten Möbels oder nur mit der Küchenausstattung kaufen wollen. Weitere wichtige bezüglich der Ausstattung sind folgende: in der nahen Zukunft liegt ein Fensteraustausch vor; letztes Jahr wurde ein hochwertiges (9.000 Euro) Vaillant Brennwertgerät eingebaut; Der Reparaturfond verfügte Ende 2018 über eine Summe von 131.653 Euro. Die Betriebskosten belaufen sich auf monatlich etwa 251,92 Euro (Brutto) inklusive 92,10 Euro Reparaturrücklagen.
Verkehrsanbindungen: Diese entzückende Wohnung überzeugt mit ihrer zentralen Lage im 12. Bezirk gleich bei dem in wenigen Schritten erreichbaren Haydnpark. Den nächsten Nahversorger und Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie nach einem rund 3-minütigen Fußweg. Apotheken und Bankfilialen sind auch problemlos fußläufig zu erreichen. Öffentliche Anbindung: Die U4-Station Margareten Gürtel sowie die U4/U6-Station Längenfeldgasse erreichen Sie ebenfalls rasch zu Fuß. Zusätzlich bleiben die Straßenbahnlinien 6 und 18 sowie die Buslinien 59A und 12A direkt ums Eck stehen. An den öffentlichen Nahverkehr sind Sie u.a. über die ca. 12 Gehminuten entfernte U4-Bahnhaltestelle Margareten Gürtel sowie die etwa 13 Gehminuten (auch mit dem Bus 63A erreichbar) entfernte U6-Bahnhaltestelle Niederhofstraße angebunden. Von hier aus bringen Sie die U4 sowie die U6 innerhalb von 20 Minuten in die Innenstadt. Nach nur wenigen Gehminuten erreichen Sie außerdem eine Tramhaltestelle, von der aus der Bus 59A, Tram 62 sowie die WLB abfahren.

BASISINFORMATIONEN:

Zimmer : 3
Bad : 1

WOHNFLÄCHE:

m² : 62

HAUS INFORMATIONEN:

Haus-Stil : Altbau

AUSSTATTUNG:

Allgemeine Ausstattung: Teilmöbliert / Möbliert, Kellerabteil, Gasheizung, Einbauküche, Abstellraum,