

Exposé

Wohnung in Wien

Helle 2,5 Zimmer Wohnung am Wilhelminenberg



Objekt-Nr. OM-331680

Wohnung

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:
Masuch

Baumeistergasse 72-74
1160 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	58,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gut gepflegte Wohnung befindet sich in einer sorgfältig instandgehaltenen und ruhigen Wohnanlage aus den 70er Jahren, bestehend aus 12 zweigeschossigen Häusern mit Flachdächern ohne Lift. Die Wohnanlage liegt innerhalb großer und gepflegter Grünflächen.

Vom Vorzimmer aus sind alle Räume begehbar: WC, Abstellkammerl, das geflieste Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche.

Das sonnenbeschienene Wohnzimmer (20 m²) mit dem Balkon sind nach Süden ausgerichtet. Die im Gemeinschaftsgarten stehenden Bäume spenden Schatten. Die voll ausgestattete Küche und das Schlafzimmer sind nach Norden gelegen.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Rad/Kinderwagenabstellraum.

Die Wohnung hat Kunststoffisoliertglasfenster mit elektrischen Außenrolläden und wird über eine Zentralheizung beheizt. (Vorschreibung für Heizung und WW EUR 100,-)

Benutzung des Gemeinschaftsgartens und desser Mitgestaltung ist gut möglich.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Betriebskosten von ca EUR 300,- setzen sich aus EUR 100,- für Warmwasser und Heizung, EUR 125,- allgm. Betriebskosten und EUR 75,- für die Reparatur Rücklage zusammen.

Vor ca 12 Jahren wurde auf den Fassaden ein Vollwärmeschutz angebracht. Im Jahr 2023/24 wurden die Flachdächer thermisch saniert/erneuert und Glasfaserkabel verlegt.

Lage

Parken

In dieser ruhigen Wohngegend liegen viele Einfamilienhäuser, es bieten sich zu jeder Tageszeit genügend öffentliche Parkplätze an (Einbahnstraße mit Anrainerverkehr)

Verkehrsanbindung

Fußläufig erreichen Sie in ca 6 Minuten die Busstation der Linie 44B, 46 A und B sowie die Tramstation der Linie 10 und 2.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Interspar, Apotheke, Pagro...) sind fußläufig gut erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	93,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Vorzimmer

Exposé - Galerie



Lage vom Garten her

Exposé - Grundrisse

