

Sonnige und helle Garconniere mit Loggia beim Matzleinsdorfer Platz



Eckdaten der Immobilie:

| | | | |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Wohnnutzfläche: | 45,70 m ² (40,72 m ² Wohnfläche plus 4,98m ² Loggia) | | |
| Eigentumsform: | Wohnungseigentum | | |
| Mobiliar: | Küche, Bad, weitere Möbel nach Vereinbarung | | |
| Baujahr: | ca. 1996 | | |
| Heizung: | Fernwärme | | |
| Stockwerk: | 5. Stock | | |
| Lift: | behindertengerechter Personenaufzug | | |
| Zustand: | unsaniert, aber guter Allgemeinzustand | | |
| Zimmer: | 1,5 (Wohnküche, Schlafnische, Badezimmer mit WC, Vorraum und Loggia) | | |
| Beziehbar: | nach Kaufvertragsunterzeichnung | | |
| Kaufpreis: | € 159.000,-- | | |
| Monatliche Kosten: | Verwaltungskosten: | € 33,08 | inkl. 10% USt. |
| | Reparaturrücklage: | € 74,80 | |
| | <u>Betriebskosten:</u> | <u>€ 84,70</u> | <u>inkl. 10% USt.</u> |
| | Gesamt: | € 192,58 | pro Monat |
| Rücklage: | Reparaturrücklage: | € 114.259,97 (Stand 31.12.2022) | |
| Provision: | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. | | |
| GB-Eintragungskosten: | 1,1 % | | |
| Grunderwerbssteuer: | 3,5 % | | |

Beschreibung:

Die Lage dieser sonnigen und hellen kleinen Garconniere mit ihrer hofseitigen Loggia ist ideal. Am Bahnhof Matzleinsdorfer Platz sind Sie in 10 Minuten zu Fuß oder Sie steigen ums Eck in der Davidgasse in die "Straßenbahnlinie 1" ein und erreichen so in 15 Minuten bequem den Karlsplatz! Einkaufsmöglichkeiten aller Art gibt es in unmittelbarer Umgebung, zum Martin-Luther-King-Park sind es nur 2 Minuten!

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch perfekt als Anlegerwohnung. Sie ist aus einer Verlassenschaft und die Erbin möchte möglichst rasch verkaufen, daher auch der relativ günstige Preis! Die Wohnung ist unsaniert, befindet sich aber in einem guten Allgemeinzustand. Große Investitionen sind sicherlich nicht nötig.

Die gesamte Wohnnutzfläche beträgt insgesamt 45,70 m² (40,72 m² reine Wohnfläche und 4,98 m² Loggia). Die freundliche Garconniere befindet sich im 5. und vorletzten Liftstock (behindertengerechter Personenlift) und ist zur Gänze in den ruhigen Innenhof (südseitig) ausgerichtet. Von einem geräumigen, zentralen Vorraum (6,61 m²), wo es genügend Platz für Kästen und viel Stauraum gibt, erreicht man linker Hand das Badezimmer (3,78 m²) mit Wanne, Waschbecken und WC. Geradeaus gelangt man in die großzügige Wohnküche (30,33 m²), wo sich links eine abgetrennte Schlafnische befindet, in der auch ein Doppelbett Platz finden würde. Die Küche ist bis auf Kühlschrank und Waschmaschine voll eingerichtet. Die ca. 5 m² große Loggia befindet sich direkt vor der Wohnküche und bietet so eine herrlich nutzbare Erweiterung des Wohnraums.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

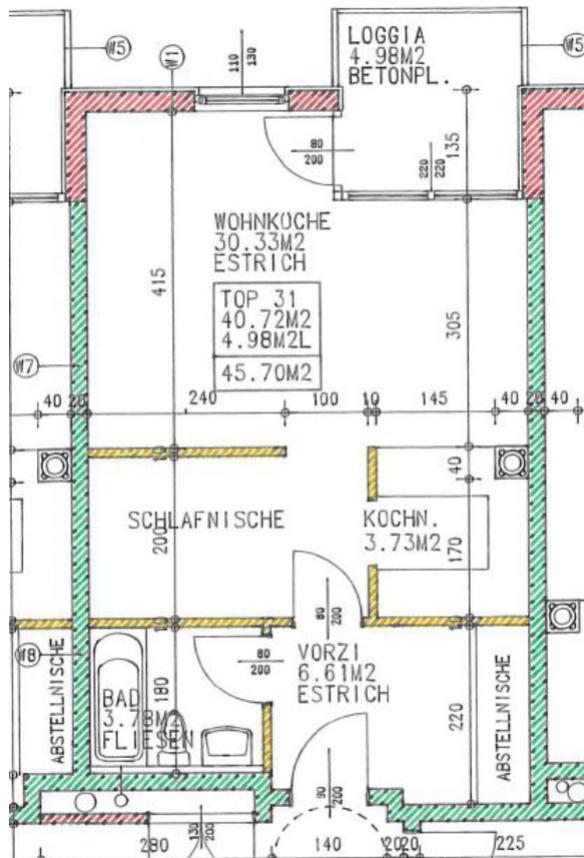
Das gepflegte Haus wurde ca. 1996 errichtet. Im Haus befinden sich großzügige Räume für die Allgemeinheit wie ein Fahrradabstellraum, eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner von Miele sowie ein Müllraum.

Der Wohnung ist kein Kellerabteil zugewiesen.

Lage & Infrastruktur

- Unmittelbare Nähe zum Matzleinsdorfer Platz, zur Klinik Favoriten sowie zum Martin-Luther-King Park
- Perfekte Verkehrsanbindung; mit der Straßenbahnlinie 1 in 15 Minuten zum Karlsplatz; Schnellbahn-Anbindung ab Bahnhof Matzleinsdorfer Platz
- Einkaufsmöglichkeiten wie Drogerie- und Supermärkte, Fitnessclub bequem zu Fuß erreichbar

Plan und Außenansicht



Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz
 Mobil: +43664 460 0822
 E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu
www.gut-wohnen.eu

Energieausweis:

| | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| HWB | 53,4 kWh/m ² a (Klasse C) |
| f _{GEE} | 1,36 (Klasse C) |
| gültig bis: 23.4.2029 | |

Besichtigung sind sehr gerne auch am Abend und am Wochenende möglich! Bei weiteren Fragen oder für einen Besichtigungstermin, freue ich mich auf Ihren Anruf!

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für Richtig – und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.