

Charmante und top sanierte 2-Zimmer-Wohnung– stilvoll Wohnen mit wunderbarem Altbau-Flair



Eckdaten der Immobilie:

Wohnfläche:	ca. 46,33 m²		
Eigentumsform:	Wohnungseigentum		
Mobiliar:	Küche, Bad		
Baujahr Haus:	ca. 1900		
Letzte Sanierung:	Wohnung wurde 2018 generalsaniert (Elektrik, Leitungen, Bad, Küche, Böden inkl. Dämmung, Türen, Therme und Heizung)		
Heizung:	Gastherme		
Stockwerk:	Erdgeschoss		
Zustand:	sehr gepflegt, sofort bezugsfähig		
Zimmer:	2		
Bad:	frisch saniert (mit Dusche und Handtuchheizkörper)		
Küche:	neuwertig mit Elektroherd inkl. Backrohr, Dunstabzug, kleinem Kühlschrank, Waschmaschine und Anschluss für Geschirrspüler		
Kellerabteil:	sehr großzügig		
Beziehbar:	nach Kaufvertragsunterzeichnung, Wohnung ist bestandsfrei		
Energieausweis:	HWB	105,05 kWh/m²a (Klasse D)	
	f _{GEE}	1,69 (Klasse C)	
Laufende Kosten:	Rücklage:	€	77,20
	Betriebskosten:	€	133,79 inkl. 10% USt.
	EDV-Gebühren:	€	1,20 inkl. 20% USt.
	Gesamt pro Monat:	€	212,19
Rücklage:	Reparaturrücklage:	€	15.242,84 (Stand: 31.12.2025)
Kaufpreis:	€ 189.000, --		
Provision:	3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.		
GB-Eintragungskosten:	1,1 % (entfällt bei nachgewiesener Begründung des Hauptwohnsitzes)		
Grunderwerbssteuer:	3,5 %		

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – wo moderner Komfort auf klassischen Altbauflair trifft! Diese besonders charmante und hochwertig Wohnung überzeugt mit stilvollen Räumen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als gemütliches Eigenheim für Singles oder Paare, nahezu barrierefreie Wohnlösung für Senioren (nur 2 Stufen) – hier ist alles möglich. Auch für Studierende bietet sich diese Immobilie ideal an – perfekt gelegen und mit idealem Grundriss.

Das bietet Ihnen diese Wohnung:

- **Raum für Ideen:** Gut durchdachte 2-Zimmer Aufteilung mit hellen, freundlichen Räumen.
- **Typischer Altbaucharme:** Hohe Decken (Raumhöhe: 300 cm) und besonders elegante Gewölbe schaffen ein einzigartiges Wohnambiente.
- **Modernes Badezimmer:** Zeitgemäß ausgestattet mit Dusche und Handtuchheizkörper.
- **Inklusive Küche:** Eine fast neuwertige Küche ist bereits vorhanden!
- **Gemütliche Wärme:** Gastherme plus Kaminanschluss sorgen für wohlige Abende.
- **Extra-Stauraum:** Großzügiges Kellerabteil im Kellergeschoß inbegriffen.
- **Freifläche zur Mitbenutzung:** Ein kleiner, ruhiger Innenhof sorgt für entspannte Momente im Freien.

Top Lage mit idealer Anbindung:

- **Ruhige Umgebung:** Trotz bester Infrastruktur liegt die Wohnung in einer stillen Seitengasse – ruhig und doch mitten im Geschehen!
- **Zentral & schnell erreichbar:** Nur 450 m zu Fuß entfernt vom Bahnhof Meidling (U6, Schnellbahn, Fernzüge).
- **Grünraum ums Eck:** Der in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbare Wilhelmsdorfer Park lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder zur Erholung ein.
- **Hervorragende Infrastruktur:** Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants finden Sie in der unmittelbaren Umgebung.

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen sehr gerne auch abends oder am Wochenende zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartnerin:

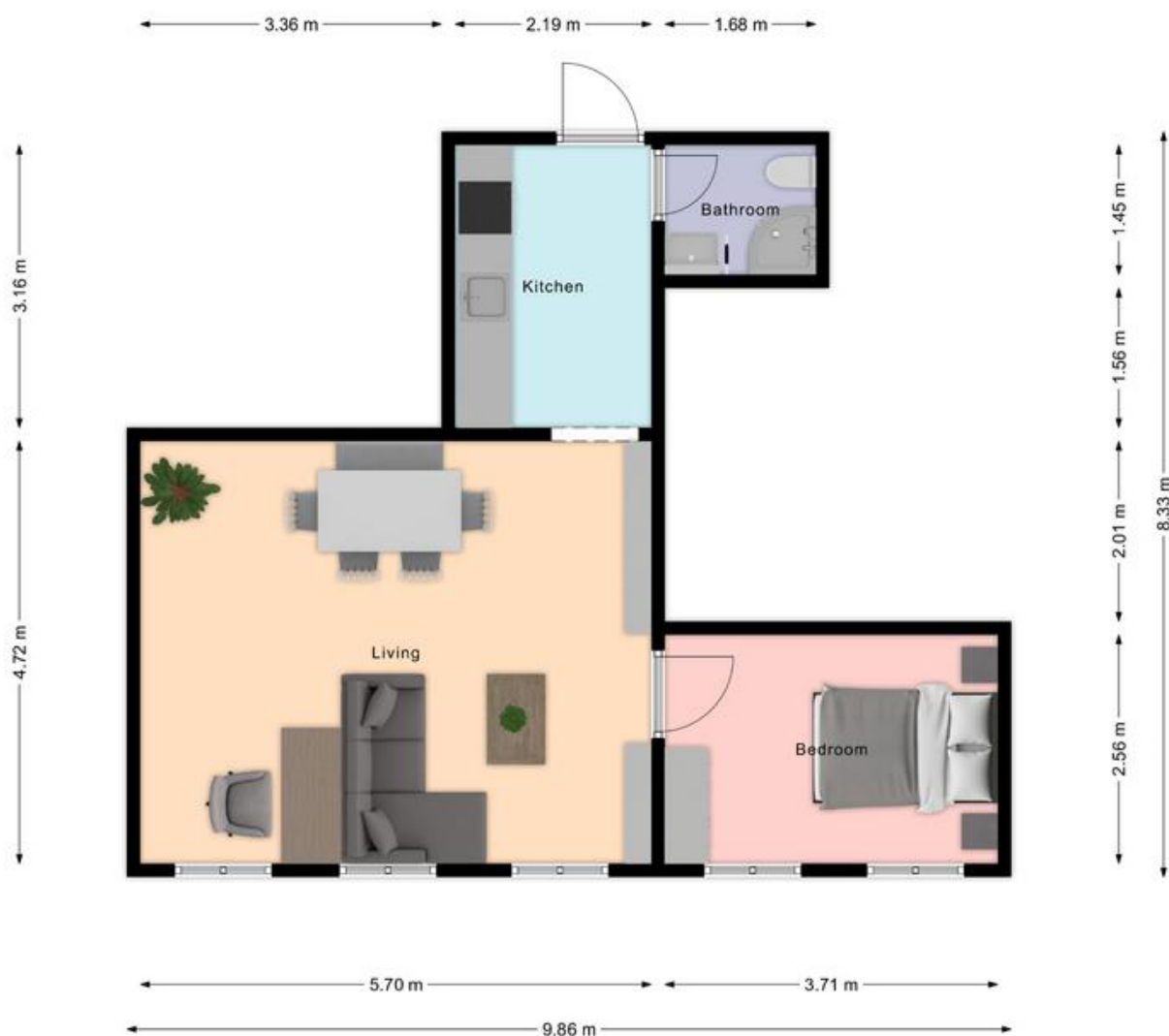


Katharina Kasperkovitz
Mobil: +43 664 460 0822
E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu
www.gut-wohnen.eu

Haftung

Alle Angaben, insbesondere Größenangaben stammen vom Eigentümer und sind unverbindlich und ohne Gewähr, eine Haftung hierfür unsererseits ist ausgeschlossen.

Wohnungsplan:



Fotos:



