

Pohlgasse 8, 1120 Wien | Wohnung | Objektnummer: 7764

Wunderschöne helle + ruhige Wohnung, 3 Zimmer + Küche, Nähe Meidlinger Hauptstraße, 5 min zur U- Bahn



Ihr Ansprechpartner

Bruno Brehm

01 595 21 80

+43 6609994999

office@brehm.at

Wunderschöne helle + ruhige Wohnung, 3 Zimmer + Küche, Nähe Meidlinger Hauptstraße, 5 min zur U-Bahn



Lage

Das Haus liegt nahe zur Meidlinger Hauptstraße (1 Gehminute entfernt) in einer ruhigen Sackgasse.

Beschreibung

Die **3 Zimmer Wohnung** (alle davon getrennt begehbar) mit einer **Wohnfläche von 89m²** befindet sich im **2. Liftstock**. Die Wohnung ist **Richtung Westen** auf eine **ruhige Sackgasse orientiert** und daher **ruhig und hell**. Außerdem verfügt sie über ein Kellerabteil. Das Haus wurde 1966 erbaut, die Wohnung **2012 komplett saniert**.

RAUMAUFTeilUNG:

Vom Vorraum aus sind **alle Zimmer der Wohnung getrennt begehbar**: Wohnzimmer (27m²) mit Nische für den Arbeitsplatz (eingebaut), die Küche, die 2 Schlafzimmer (beide 15,5 m²), das Badezimmer, das getrennte WC und der Abstellraum. Außerdem befindet sich vor der Küche eine weitere Nische, welche genügend Platz für Schränke bzw. Stauraum bietet.

AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

Die Wohnung befindet sich in einem **exzellent guten Zustand**. Sie wurde **2012-2013 komplett (Elektrik, Leitungen, neue 3 fach Fenster, Bad, neue Küche etc.) saniert**.

Die Wohnung wird professionell ausgemalt übergeben.

Parkettboden, Fliesen (in Küche und Nassräumen), Außenjalousien an allen Fenstern

Bad: Badewanne, Waschbecken, Spiegelschrank, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss

Getrennte Toilette

Küche: Ober- & Unterschränken, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backrohr, Kühlschrank

Monatliche Kosten:

Betriebskosten **205,31€**

Ust. 20,19 €

Rücklage 70,66 €

Gesamtkosten **296,16 €**

Die monatlichen Kosten (inkl. Rücklage) betragen 296,16€

Haus Allgemein

Das Haus verfügt über einen Fahrradabstellraum (vom Hof über 3 Stufen begehbar) sowie eine Waschküche. Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil (ca. 4-5m²)

LAGE Haus

Die **Meidlinger Hauptstraße** (Fußgängerzone) **ist 1 Minute entfernt**. In unmittelbarer Umgebung befinden sich daher zahlreiche Restaurants, Cafés, Supermärkte und Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Verkehrsanbindung:

Die **U6 Station „Niederhofstraße“** ist nur **5 Gehminuten** entfernt. Die **U4 Station „Meidling“** befinden sich **9 Gehminuten** entfernt. Das Stadtzentrum (Stephansplatz) ist öffentlich in knapp 20 Minuten erreichbar.

Das Haus liegt **nahe zum Theresienbad** (8 Gehminuten entfernt) **sowie 4 Minuten** zu Fuß vom **Christina-Busta-Park (mit Spielplatz)** entfernt, in einer wenig befahrenen Einbahngasse. Die Wohnung selbst ist auf eine Sackgasse orientiert und damit sehr ruhig.

Sonstige Angaben

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brehm Immobilien als Doppelmakler tätig ist.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 88,93 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 4 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	2. Etage	Mobiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	3	Heizung:	Etagenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	neuwertig
		Baujahr:	1966
		Ausrichtung:	Westen
		Energieausweis	
		Gültig bis:	05.11.2029
		HWB:	 74,65 kWh/m ² a
		fGEE:	 2,6

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Rollläden	Extras:	Wasch- / Trockenraum, U- Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

Preisinformationen

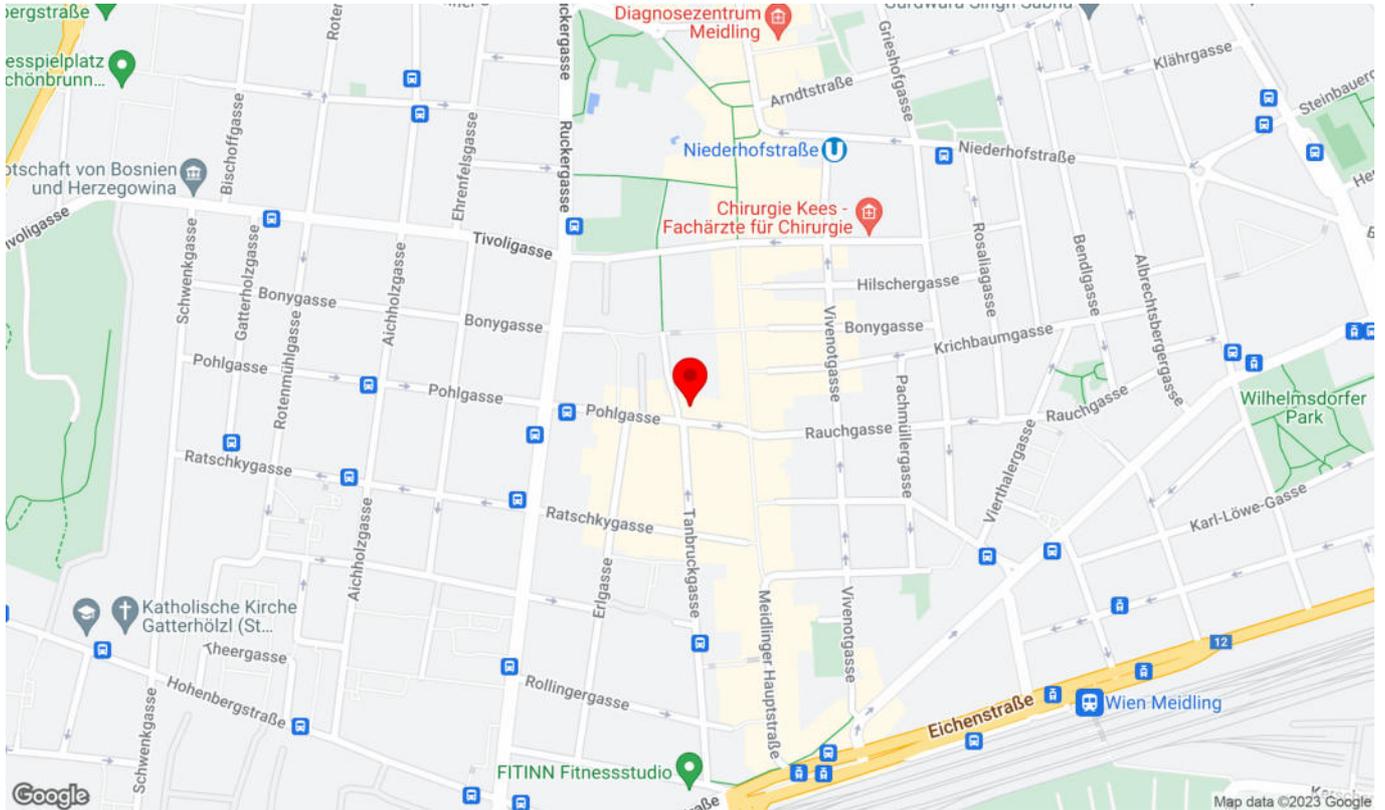
Kaufpreis:	auf Anfrage	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	201,88 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	70,66 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Sonstiges:	3,43 €		
Umsatzsteuer:	20,19 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	296,16 €		

Weitere Fotos



Lage

Pohlgasse 8, 1120 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	50 m
Apotheke	125 m
Klinik	550 m
Krankenhaus	1.300 m

Nahversorgung

Supermarkt	150 m
Bäckerei	75 m
Einkaufszentrum	350 m

Verkehr

Bus	75 m
U-Bahn	175 m
Straßenbahn	475 m
Bahnhof	275 m
Autobahnanschluss	2.375 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	300 m
Universität	575 m
Höhere Schule	525 m

Sonstige

Geldautomat	75 m
Bank	75 m
Post	300 m
Polizei	475 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap