

Triester Straße 221, 1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 9181

Grünblick, großzügig geschnittene 3 Zimmer Wohnung mit Loggia, Küche separat



Ihr Ansprechpartner

Bruno Brehm

01 595 21 80
+43 6609994999

office@brehm.at

Grünblick, großzügig geschnittene 3 Zimmer Wohnung mit Loggia, Küche separat



Lage

Das Haus liegt nahe zum Draschepark, nahe der Triester Straße

Beschreibung

Die 3 Zimmer Wohnung mit einer **Wohnfläche 95,6 m²** befindet sich im **2.Stock ohne Lift**. Zur Triesterstraße hin ist die Wohnung durch den Straßentrakt der Wohnhausanlage abgeschirmt, auch wenn derzeit noch eine Baulücke am Nachbargrund ist, wodurch die Triesterstraße auf der Westseite der Wohnung noch leicht zu hören ist. Die Wohnung ist größtenteils **West** (2 Zimmer) **Ost** ausgerichtet (1 Zimmer, Küche) mit einem leichten Nord bzw. Südanteil (NW,SO).

RAUMAUFTeilUNG UND AUSRICHTUNG:

Vom großen Vorraum sind das Ostseitige Zimmer 20 m², die Küche 8,6m², das WC, das Bad und das westseitige (Wohn-) Zimmer 22,6m² mit Loggia begehbar. Der 2 westseitige Raum ist über das Wohnzimmer begehbar.

Von dem ostseitigen Zimmer und der Küche hat man eine schöne Aussicht in den **grünen Innenhof der Wohnhausanlage**.

AUSSTATTUNG

Die Wohnung befindetet **sich insgesamt in einem brauchbaren Zustand**. Die Wohnung wird über eine sich in der Küche befindlichen Junkers Gastherme beheizt. Die kleinen Radiatoren laufen in der Wohnung an der Wand entlang (Siehe Foto).

Bei den Fenstern handelt es sich um im Jahr 1999 eingebaute **Kunststofffenster** mit manuell bedienbaren Außen Rollos.

Das Bad verfügt über eine Badewanne und ein Waschbecken. Das WC ist separat. Die Waschmaschine befindet sich in der Küche.

Die Küche mit dem großen Fenster Richtung grüner Innenhof verfügt über einen Kühlschrank, Geschirrspüler, Gasherd, Dunstabzug (Umluft) und Backrohr, Waschmaschine und Ober- und Unterkästen.

Laut Verkäuferin befindet sich die Heizung, und die Küchengeräte in funktionsfähigen Zustand. (Auch wenn die Wohnungsausstattung nicht mehr am neuesten Stand der Technik ist)

LAGE IM DETAIL

Das Haus liegt in der **2. Reihe, Straßen abseits**. Die Wohnung hat einen wunderschönen Ausblick auf den üppig begrünten Innenhof.

Wohnzimmer mit Loggia, Küche und Schlafzimmer mit Grünblick. Somit ist die Wohnung von einer wunderschönen grünen Gegend umgeben.

INFRASTRUKTUR

Der Nächstgelegene Hofer Supermarkt in der Klingerstraße 4 ist in 9 Gehminuten erreicht.

Die nächste **Parkanlage, der Draschepark mit Grillplatz, ist in 8 Gehminuten** (ca.600 m) erreicht. Mehrere Kindergärten und Schulen sind fußläufig gut erreichbar.

VERKEHRSANBINDUNG

In 5-6 Gehminuten ist man bei Haltestelle der **Badner Bahn** und auch bei der Station Purkytgasse, wo die Buslinien 65A, 66A bzw. 67B fahren.

Das Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) ist somit öffentlich in knapp 45 Minuten erreichbar.

Durch die **Nähe zur Süd Autobahn** ist eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung gegeben.

Sonstige Angaben

Im Haus befinden sich kein Lift. Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil. Es gibt einen Fahrradabstellraum.

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

Betreffend Finanzierung: Für den Fall, dass Sie die Wohnung kaufen wollen, kann ich Sie auch bei Bedarf gerne bei der Erlangung einer zeitnahen Finanzierung mit guten Konditionen unterstützen

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 95,61 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 3 m ²	Beziehbar:	sofort
Loggiafläche:	ca. 5 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Möbiliar:	teilmöbliert
Etage:	2 Stock ohne Lift		
Zimmer:	3	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Baujahr:	1963
WCs:	1	Ausrichtung:	Ostwesten
Keller:	1		
Loggien:	1	Energieausweis	
		Gültig bis:	16.05.2030
		HWB:	 138 kWh/m ² a
		fGEE:	 2,71

Preisinformationen

Kaufpreis:	auf Anfrage	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	197,89 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Reparaturrücklage:	72,62 €		
Umsatzsteuer:	19,79 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	290,30 €		

Weitere Fotos



Von der Triester Straße aus gesehen



geförderter Wiederaufbau



Wohnhauseingang (kein Lift)



Stiegenhaus Blick auf die Wohnungstüre



2a Wohnzimmer mit Loggia



2b Wohnzimmer



Loggia



Küche a



Küche b



Raum über WZ begehbar



Zimmer Neben Küche a.



Zimmer Neben Küche b.



Zimmer Neben Küche Blick Hof.



großzügiger Vorraum



Vorraum



Bad



Raum über WZ begehbar



WC



Sicherheitstüre



Therme in der Küche



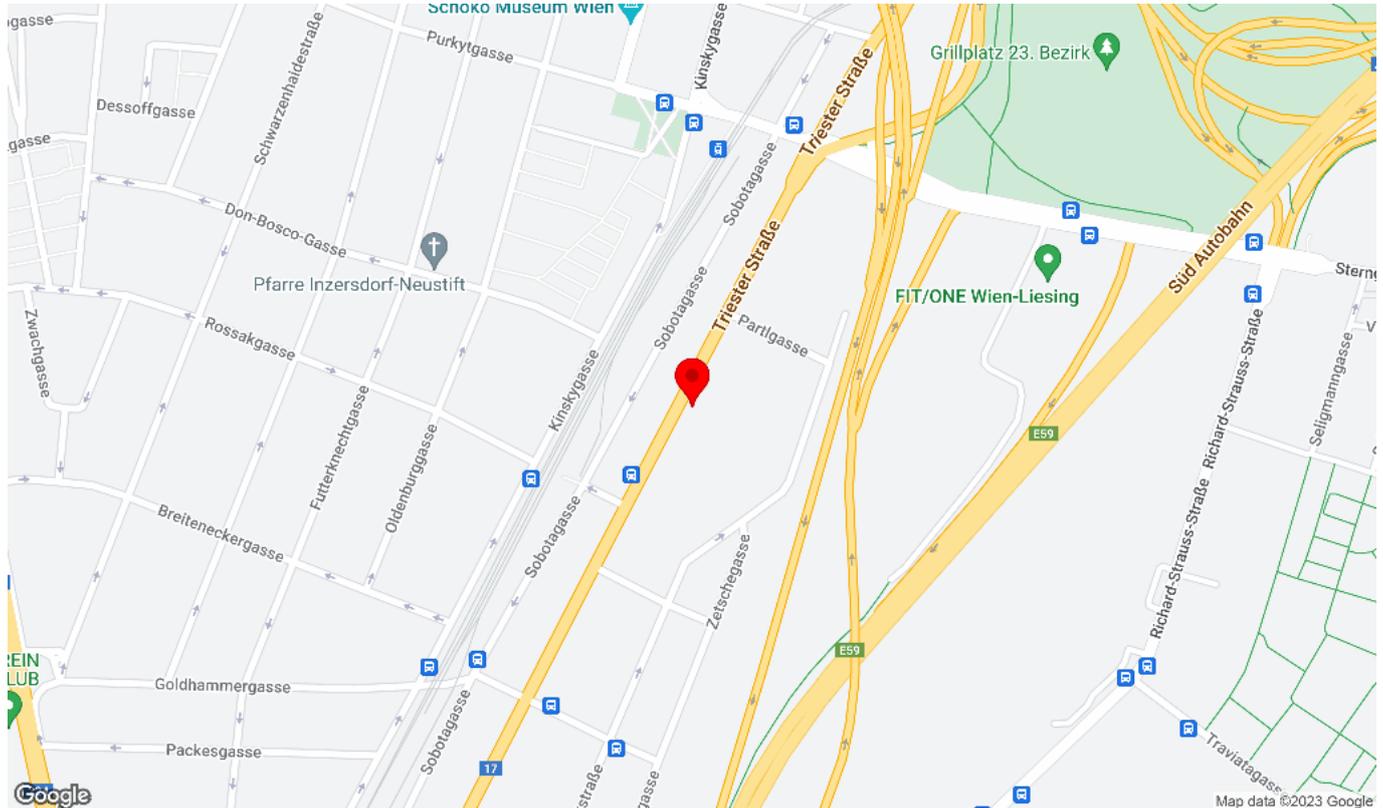
Fahrradabstellraum



Kellerabteil

Lage

Triester Straße 221, 1230 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.375 m
Apotheke	400 m
Klinik	1.450 m
Krankenhaus	1.450 m

Nahversorgung

Supermarkt	350 m
Bäckerei	1.325 m
Einkaufszentrum	775 m

Verkehr

Bus	125 m
Straßenbahn	1.400 m
U-Bahn	1.250 m
Bahnhof	325 m
Autobahnanschluss	200 m

Kinder & Schulen

Schule	1.100 m
Kindergarten	925 m
Universität	3.625 m
Höhere Schule	3.275 m

Sonstige

Geldautomat	1.075 m
Bank	775 m
Post	925 m
Polizei	350 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

