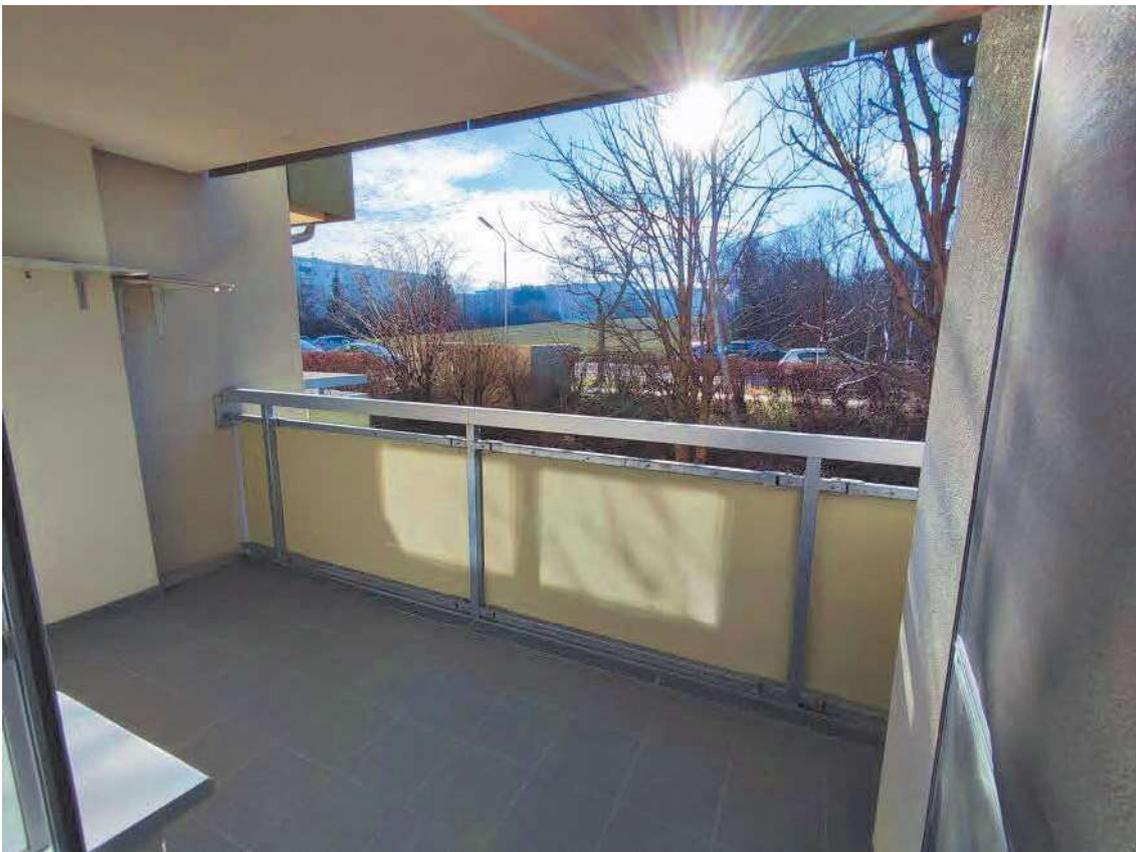


1110 Wien | Wohnung | Objektnummer: 9748

Ruhige Wohnung mit 6 m² Süd Loggia, Gebäudehülle neu gedämmt, 4 Zimmer getrennt begehbar



Ihr Ansprechpartner

Team Brehm

01 595 21 80

immobilien@brehm.at

Ruhige Wohnung mit 6 m² Süd Loggia, Gebäudehülle neu gedämmt, 4 Zimmer getrennt begehbar



Lage

Das Haus liegt in der Meidlgasse. Die nächste Bushaltestelle der Linien 73A und N71 ist in nur 1 Gehminute erreichbar.

Beschreibung

Die 4-Zimmer-Wohnung (4 Zimmer getrennt begehbar) mit einer **Wohnfläche von 92,7 m² und zusätzlich 6,4 m² Loggia** liegt in der Meidlgasse, einer wenig befahrenen Einbahnstraße nahe „Schloss Neugebäude“.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine sogenannte **„durchgesteckte“ Wohnung, die eine beidseitige Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit besitzt.**

Die **Küche und das Wohnzimmer mit vorgelagerter Loggia sind südseitig ausgerichtet.** Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß. Zwischen der Wohnung und dem Gehsteig liegt eine ca. 12 m breite begrünte Böschung mit Sträuchern und Bäumen. Die 3 Zimmer sind nordseitig in den grünen Innenhof ausgerichtet. Im Innenhof gibt es einen Kinderspielplatz. Der Mieter, der die Wohnung die letzten 5 Jahre bewohnt hat, hat sie als **sehr ruhig** beschrieben.

RAUMAUFTeilUNG:

Vom Vorraum mit angrenzendem Gang sind alle Zimmer der Wohnung getrennt begehbar:

- Das Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Die separate Küche mit Platz für eine Sitzecke und Durchgang ins Wohnzimmer
- Die 3 Zimmer Richtung Innenhof
- Das Badezimmer
- Ein WC mit Handwaschbecken
- Ein Abstellraum

AUSSTATTUNG / ZUSTAND:

Die Wohnung befindet sich grundsätzlich in einem guten Zustand. In zwei Zimmern sind ältere Einbauschränke vorhanden.

- **Bad:** Badewanne, Waschbecken, kein Fenster
- **Getrenntes WC** mit Handwaschbecken
- **Große separate Küche**
- **Fenster & Türen:** Die Fenster verfügen über Innenjalousien und sind **3-fach verglast**. Das Wohnzimmerfenster ist mit einer Außenjalousie ausgestattet. Die Tür zur Loggia besitzt eine Fliegengitter-Schwingtür.

HAUS ALLGEMEIN:

Die Wohnhausanlage wird mittels **Fernwärme** beheizt, wurde ca. **2020 thermisch saniert** (Thewosan) und verfügt jetzt über einen **sehr niedrigen Heizwärmebedarfswert von 31,4 kWh/m²**.

Im Haus befinden sich:

- ein Lift
- eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner
- ein Trocknungsraum
- ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Für die Wohnung steht ein **ca. 5 m² großes Kellerabteil** zur Verfügung.

In der Wohnhausanlage befindet sich eine Tiefgarage. Die Stellplätze können über die Hausverwaltung angemietet werden, wobei es eine Warteliste gibt.

LAGE:

Das Haus liegt in einer **wenig befahrenen Einbahnstraße nahe „Schloss Neugebäude“**. Die nächste Bushaltestelle der Linien 73A und N71 ist in nur 1 Gehminute erreichbar.

Der nächste Supermarkt ist fußläufig in nur 4 Gehminuten erreichbar. Eine Volksschule ist nur 7 Gehminuten entfernt. Ein Kindergarten und ein Hort sind zu Fuß in 8 Minuten erreichbar.

Ins Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) benötigt man mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur 30 Minuten.

Sonstiges:

Derzeit läuft noch ein Sanierungsdarlehen für die Thewosansanierung. Die Wohnung wird im Zuge des Verkaufs lastenfrei gestellt, sodass anschließend von der Hausverwaltung nur noch eine monatliche Vorschreibung von ca. 335 € inklusive Heizung und Warmwasser zu tragen kommt.

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

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 92,72 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 99,11 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Kellerfläche:	ca. 4,9 m ²	Mobiliar:	Küche
Loggiafläche:	ca. 6,39 m ²	Heizung:	Fernwärme
Etage:	EG / Wohnung liegt quasi im Hochparterre	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	4	Lärmpegel:	Ruhelage
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Zustand:	gepflegt
Abstellräume:	1	Baujahr:	1981
Keller:	1	Ausrichtung:	Nordsüden
Loggien:	1	Energieausweis	
		Gültig bis:	15.12.2030
		HWB:	B 31,4 kWh/m ² a
		fGEE:	B 0,97

Ausstattung

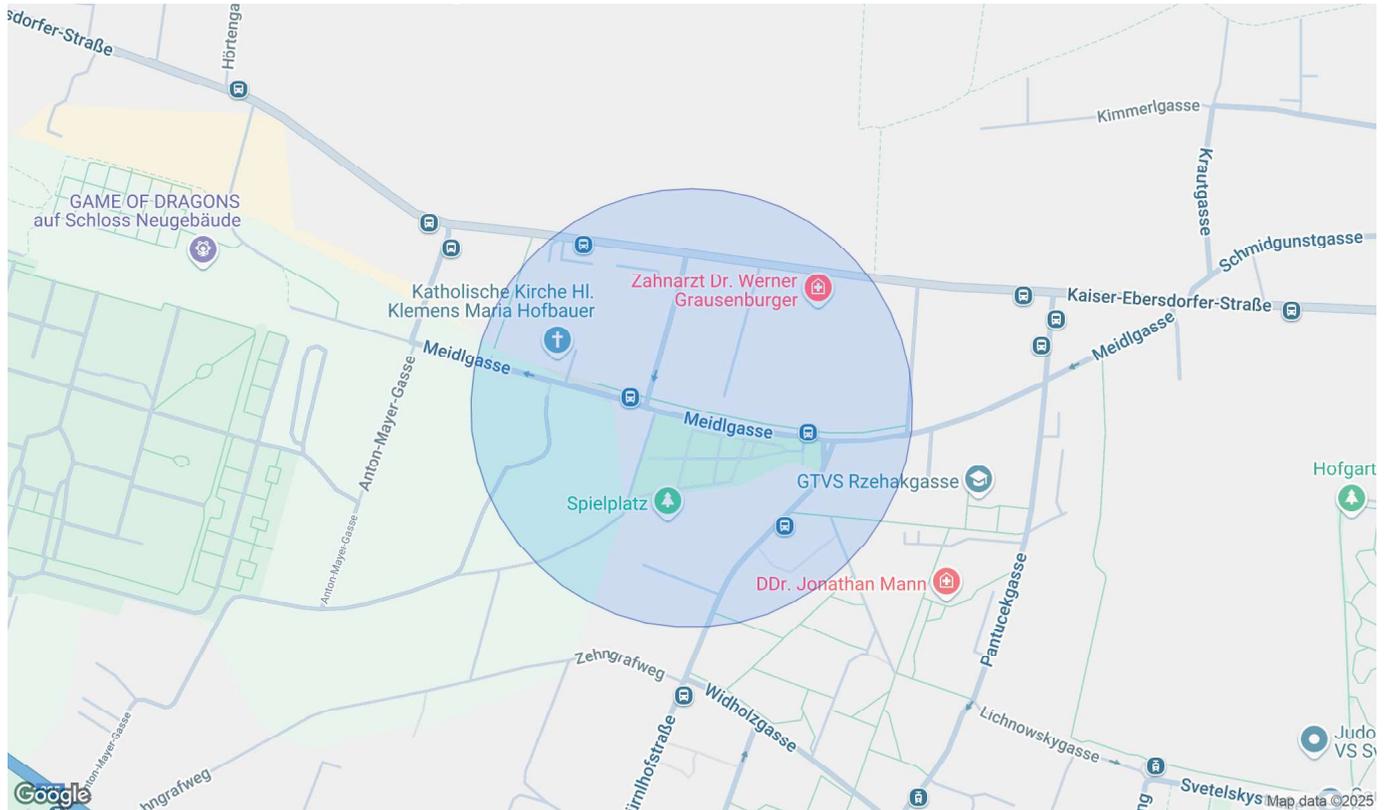
Boden:	Fliesen, Laminat	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Einbauküche
Räume:	WG geeignet	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung		

Preisinformationen

Kaufpreis:	auf Anfrage	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	204,45 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Heizkosten:	51,00 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Reparaturrücklage:	17,40 €		
Warmwasser:	37,09 €		
Umsatzsteuer:	34,36 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	344,30 €		

Lage

1110 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	500 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	6.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	5.000 m
Höhere Schule	5.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap