PROVISIONSFREI - TERRASSE MIT FERNBLICK, WG-GEEIGNET, FREUNDLICH, NÄHE ZENTRUM SIMMERING - U3

. . . großzügige Startwohnung, zentral begehbar - einfach perfekt!

Der konservative Grundriss ist platzsparend in der Anordnung und hält neben den zwei, rund gleich großen und zentral begehbaren Zimmern, eine - ordentlich ausgestattete, Küche bereit.

Die langgezogene, etwa 11m² große Terrasse, erstreckt sich entlang der gesamten Wohnung. Sie ist von beiden Zimmern aus begehbar und behauptet sich damit als wichtiger Mehrwert dieser praktischen Wohnung.

Sie möchten alles von dieser Wohnung erfahren?

Raumangebot und Ausrichtung
Die freundlichen Wohnräume ermöglichen weitreichend flexible Raumgestaltung (siehe Grundriss). Die Terrassenwohnung liegt im sonnigen, obersten Stock und orientiert sich durchwegs nach Osten (Vormittagssonne), hier glückt der ideale Start in einen gelungenen Tag . . .

Ausstattung bis Zustand
Die Fenster sind von neuerer Generation und doppelt verglast, Die Fensterflächen sind mit praktischen Innenrollos versehen. Die Zimmerböden sind mit Laminat ausgelegt, die Küche und alle anderen Räume mit PVC.

Die vorhandene Einbauküche ist nicht von gestern, befindet sich jdoch in sehr gut brauchbaren Zustand. Gekocht wird elektrisch. Geheizt wird mit Gas, so ist die eingebaute Gasetagenheizung für die Wärmeenergie verantwortlich. Die Therme befindet sich in der Küche, günstig im Küchenkästl positioniert.

Die Wohnung präsentiert sich in recht passablen Zustand und kann mit geringen Maßnahmen sehr zügig bezogen werden. Ein Update der Wände (zumindest Anstrich) ist anzuraten und wird Ihre neue Wohnung mit Sicherheit um Wesentliches, aufwerten.

Der Energiewert ist fantastisch, die Fassade wurde 2010, im Zuge der Sanierung, gedämmt. Laut Auskunft der Hausverwaltung sind keine weiteren, wesentlichen Arbeiten am Gebäude, geplant, resp erforderlich.

Die aktuell angesparte Rücklage beträgt per Anfang August rund 33.000,-.
Die monatliche Gesamtvorschreibung 2019 beträgt 232,62 Euro, darin enthalten sind neben den Hausbetriebskosten die Kosten für Instandhaltung sowie die Verwaltungskosten.

Der Energieausweis
Energieausweis aus 06-2012
Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 43,97, Klasse (Werte von A++ bis G): B

Besonderheiten
Da auch die Provision (Käufer) beim Kauf dieser Immobilie entfällt, können hier 3,6 Prozent an Nebenkosten eingespart werden.

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
Im Gebäude Mautner Markhof Gasse 84 - 86 - in Gehweite zu U-Bahn und S-Bahn (ca. 5 Minuten). Auf kurzem Weg erreichen Sie über die Simmeringer Hauptstraße. Der Flughafen Wien Schwechat und das Stadtzentrum sind öffentlich sehr gut angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in der Simmeringer Hauptstraße. Besonders hervorzuheben ist das Einkaufszentrum beim Enkplatz.

WILLKOMMEN in Ihrem neuen Zuhause!

Ansprechpartner:
Marieluise Engelmann
Tel: 0664 857 757 1
Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr:	21 4317
Adresse:	Mautner-Markhof-Gasse 84
Ort:	1110 Wien
Nähe:	U3 Simmering
Wohnfläche:	52,50m²
Terrasse:	11m²
Zimmer:	2
zentral begehbar:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Kaufpreis:	EUR 165.000
Betriebskosten:	EUR 121,28
Reparaturrücklage:	EUR 111,34
Vermittlungshonorar:	provisionsfrei für Käufer
verfügbar:	ab sofort
Zustand Objekt:	zeitgemäß
Baujahr:	1971/72
Zustand Haus:	gut
Geschoßanzahl:	EG + 4
Stockwerk:	4. Stock
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	Süd-Ost
HWB-Wert:	43,97kWh/m²a
HWB-Klasse:	B
Lage:	Stadtlage
Lärmbelästigung:	mäßig
Verkehrsanbindung:	U3, Bus, Bim

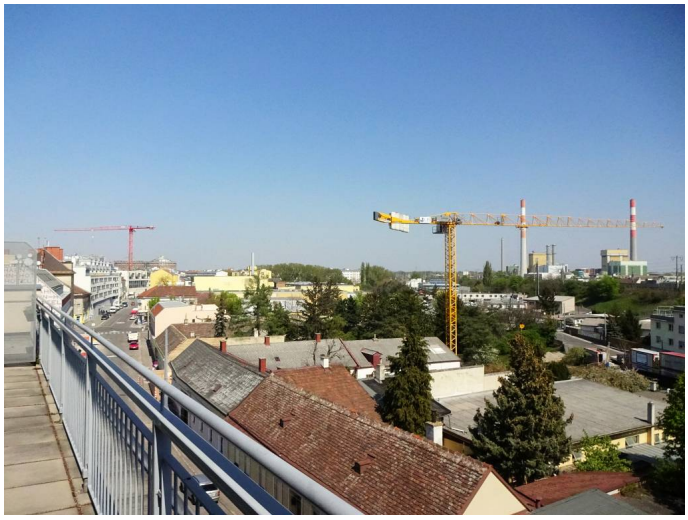
Raum für Ihre persönlichen Notizen:

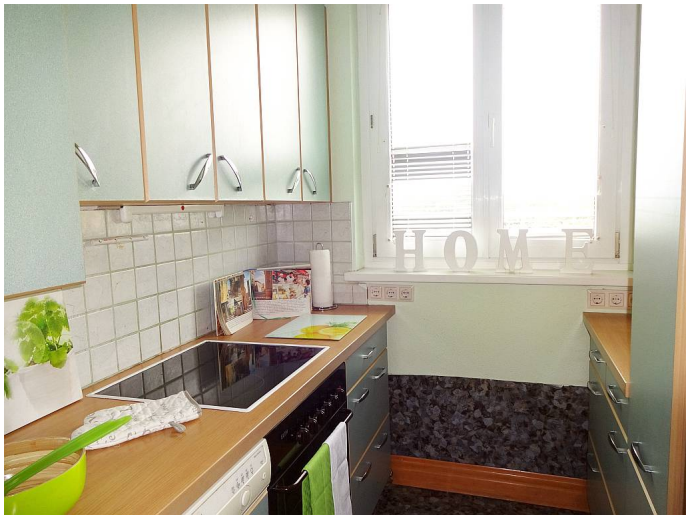
Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
Grunderwerbssteuer: 3,5%, Grundbuch Eintragung: 1,1% des Kaufpreises.
Vertragserrichtung: Euro 2.150,- (inkl. Ust) plus Barauslagen.
Maklerhonorar: 0% - Käufer bezahlt keine Provision.

Willkommen bei FELIX - wir nehmen uns viel Zeit für Sie!

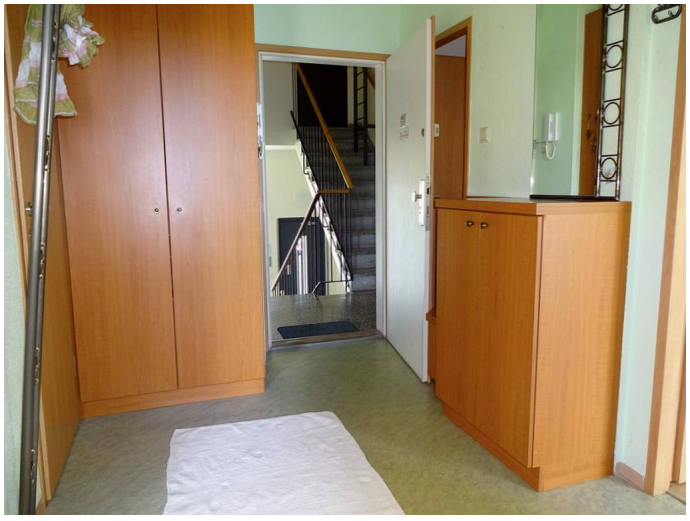
Fotos zu Immobilie 21 4317

PROVISIONSFREI - TERRASSE MIT FERNBLICK, WG-GEEIGNET, FREUNDLICH, NÄHE ZENTRUM SIMMERING - U3

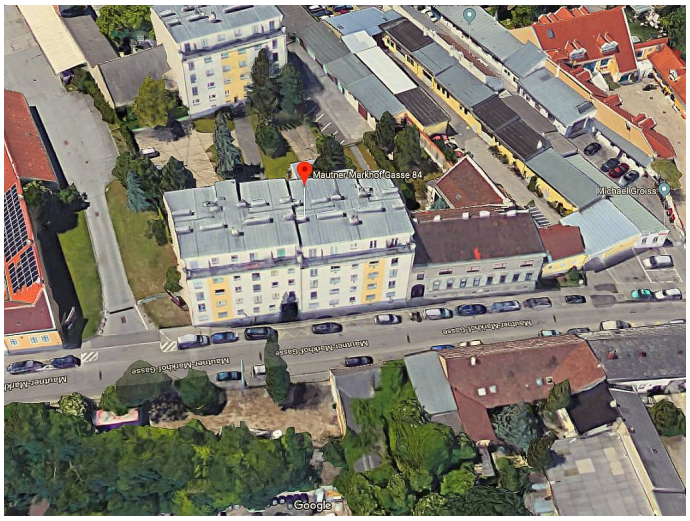




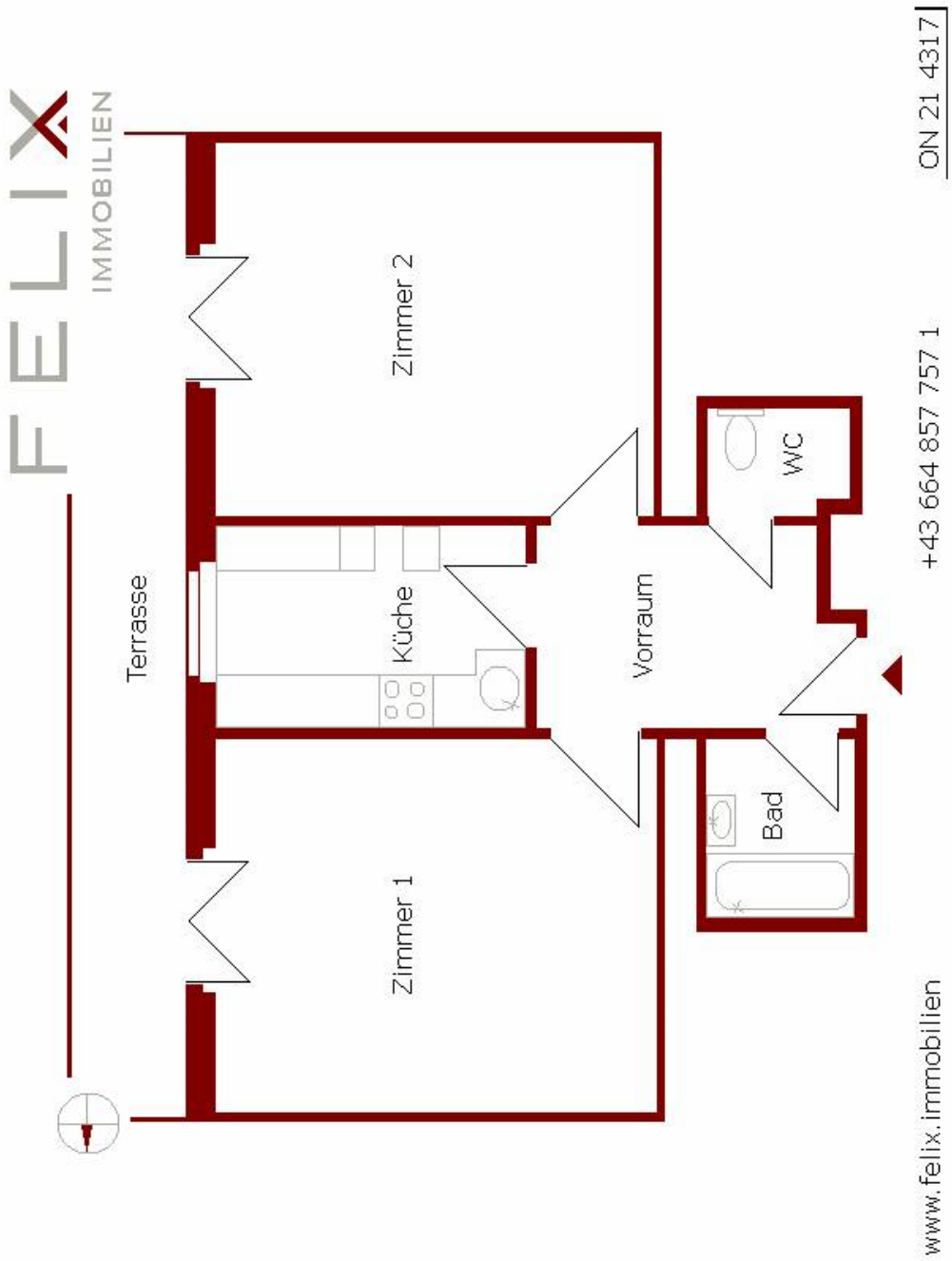
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4317



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4317



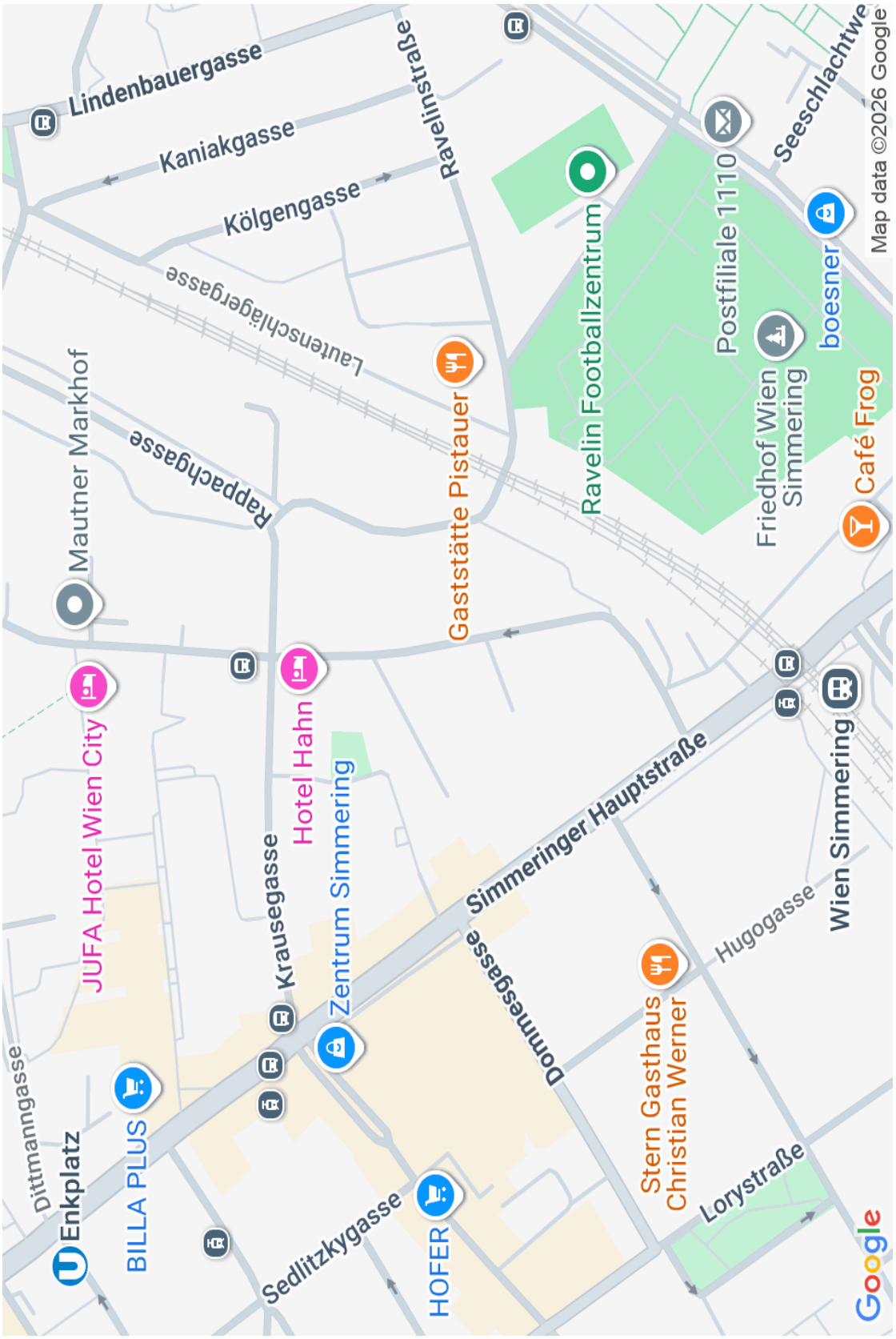
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4317



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4317

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4317

PROVISIONSFREI - TERRASSE MIT FERNBLICK, WG-GEEIGNET, FREUNDLICH, NÄHE ZENTRUM SIMMERING - U3



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4317