

Dempschergasse 19/1/9, 1180 Wien | Wohnung | Objektnummer: 693

# Zweizimmerwohnung u-bahn-nah - und schnell erreicht das AKH !



Ihr Ansprechpartner

**Stefan Schevcig**

Consultant

+43 676 340 1449

+43 664 1013422

schevcig@putzundputz.at

www.secureal.at

## Zweizimmerwohnung u-bahn-nah - und schnell erreicht das AKH !



### Beschreibung

#### **Tolle Wohnung in unmittelbarer Nähe zum AKH**

Sie sind auf der Suche nach einer stilvollen und gut gelegenen Wohnung in Wien? Dann sollten Sie sich diese Etagenwohnung in 1180 Wien genauer ansehen! Mit einer Fläche von 62,73m<sup>2</sup> und 2 Zimmern bietet sie genügend Platz für Singles, Paare, WG`s oder kleine Familien. Die Wohnung liegt im 2. Liftstock und besticht vor allem durch ihre Nähe zum AKH und seinen Universitätseinrichtungen. Der Kaufpreis von 295.000,00 € macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot auf dem Wiener Immobilienmarkt.

### Lage

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar. Die U-Bahnstation Michelbeuern ist zu Fuß in nur 6 Minuten erreichbar. Somit sind Sie flexibel und können die Wiener Innenstadt oder andere Bezirke bequem und schnell erreichen. Einmalig sind die nur 450m Fußweg zum Westeingang des Allgemeinen Krankenhauses.

In dieser Lage lässt die Infrastruktur rund um die Wohnung natürlich keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Doch nicht nur die Lage der Wohnung ist beeindruckend, auch das Objekt selbst hat einiges zu bieten. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre in der gesamten Wohnung. Die Küche mit Ausblick in den schönen hellen und begrünten Innenhof ist ideal für gemeinsame Kochabende mit Freunden oder der Familie. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das helle Badezimmer ist geräumig und verfügt über eine Badewanne.

## Aufteilung

- zentraler Vorraum
- separate Küche
- separates WC
- Badezimmer mit Badewanne
- helles, großzügiges Wohnzimmer (ca. 28 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer

## Sonstiges

Eine neue, einbruchssichere Tür gibt Ihnen das Gefühl der Sicherheit. Ebenfalls steht ein ca. 5m<sup>2</sup> großes eigenes Kellerabteil mit Fenster zur Verfügung. Im begrünten Hof befindet sich auch ein allgemeiner, großer und versperrter Fahrradabstellraum, den man über eine große Hauseinfahrt erreichen kann.

Auch ein Gemeinschaftsgarten steht den Bewohnern zur Verfügung. Hier können Sie in warmen Monaten die Natur genießen und sich mit der netten Hausgemeinschaft unterhalten und vom Alltag erholen.

Zu erwähnen ist noch die Fassadensanierung und neue Hofgestaltung aus dem Jahre 2023.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Etagenwohnung in 1180 Wien ein wahres Juwel ist. Die perfekte Lage, die gute Ausstattung und die hohe Lebensqualität machen sie zu einer absoluten Traumimmobilie. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir sind uns sicher, Sie werden begeistert sein!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 62,73 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 5 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort
Zimmer:	2	Heizung:	Etagenheizung, Heizofen
Bäder:	1	Baujahr:	1970
WCs:	1	Ausrichtung:	Ostwesten
Keller:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	03.10.2032
		HWB:	D 93 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	D 1,91

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Räume:	WG geeignet		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	295.000,00 €	Reparaturrücklage:	20.000,00 €
Betriebskosten:	186,50 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Sonstiges:	91,50 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Monatliche Gesamtbelastung:	278,00 €	Vertragserrichtungskosten:	1,5% bei Auswahl des von uns vorgeschlagenen Vertragserrichters
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos



Schlafzimmer



Essbereich Wohnzimmer



Schlafzimmer



Vorraum



Vorraum



Küche



Küche



Badezimmer



WC



Sicherheitstür



Aussenansicht



Blick Richtung AKH



Hof von Schlafzimmer



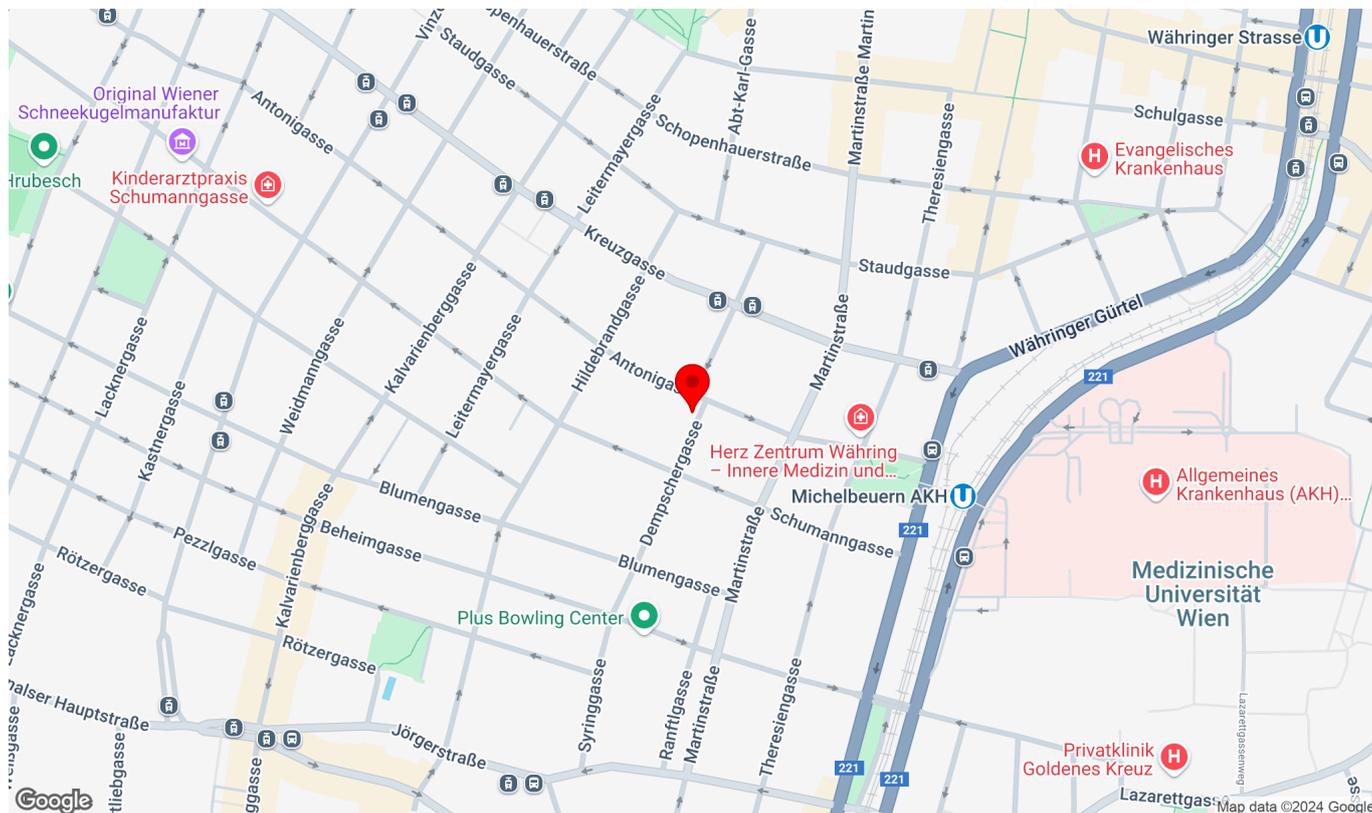
Hof



Innenhof

## Lage

Dempschergasse 19/1/9, 1180 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	75 m
Apotheke	275 m
Klinik	150 m
Krankenhaus	600 m

### Nahversorgung

Supermarkt	225 m
Bäckerei	300 m
Einkaufszentrum	650 m

### Verkehr

Bus	300 m
U-Bahn	275 m
Straßenbahn	150 m
Bahnhof	350 m
Autobahnanschluss	2.650 m

### Kinder & Schulen

Schule	125 m
Kindergarten	150 m
Universität	875 m
Höhere Schule	700 m

### Sonstige

Geldautomat	300 m
Bank	300 m
Post	300 m
Polizei	150 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan

