

sanierte Einzimmerwohnung in U-Bahn Nähe

Objekt: FI-665 • Ettenreichgasse 14 • 1100 Wien



Daten im Überblick

PLZ	1100
Ort	Wien
Straße	Ettenreichgasse
Hausnummer	14
Top Nr.	12
Land	Österreich
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Kaufpreis	124.500,00 €
Wohnfläche.	ca. 28 m ²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	FI-665
Stockwerk	2
Fahrstuhl	Personenaufzug

Kellerabteil	Nein
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Radiatoren, Gas-Therme
Möblierungsart	Nur Küche
Küche	Einbauküche
Bad	Dusche, Einzellwaschtisch
WC	im Bad
Baujahr	1893
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Heizwärmebedarf	125,2 kWh/(m ² a)
Heizwärmebedarf	D
fGEE	2,67
fGEE	E

Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sanierte Einzimmerwohnung im 2. Liftstock eines gepflegten Wiener Jahrhundertwendehauses in der Ettenreichgasse 14 – nur wenige Gehminuten von der U1-Station Reumannplatz entfernt.

Nach dem Auszug des letzten Mieters wurde die Wohnung umfassend saniert und präsentiert sich heute bezugsfertig und in neuwertigem Zustand. Sämtliche Räume sind in den ruhigen Innenhof ausgerichtet – abseits des Straßenlärms, ideal zum Wohnen, Arbeiten und Erholen.

Der durchdachte Grundriss bietet auf rund 28 m² alles, was komfortables Stadtwohnen ausmacht: einen hellen Wohn-/Schlafraum mit zwei Fenstern, eine vollwertige, separate Küche mit Essplatz, ein modernes Duschbad mit WC sowie ein Vorzimmer.

Das Haus überzeugt mit klassischem Altbau-Charme – historische Fassade und stuckverzierter Eingangsbereich – und ist mit einem Personenaufzug ausgestattet.

Ob als erste eigene Wohnung, als Stadtwohnung für Pendler und Studierende oder als Anlageobjekt mit sehr guter Vermietbarkeit: Diese Wohnung ist ein attraktiver Einstieg in den Wiener Wohnungsmarkt.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Ettenreichgasse 14 im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten – in einem gewachsenen, lebendigen Grätzl zwischen Reumannplatz und Antonsplatz mit der Pfarrkirche St. Anton.

Öffentliche Anbindung: Die U1-Station Reumannplatz erreichen Sie in rund 5 Gehminuten (ca. 400 m), die Station Keplerplatz in etwa 12 Minuten. Mit der U1 sind Sie in wenigen Minuten am Hauptbahnhof und in rund 10 Minuten am Stephansplatz. Am Reumannplatz verkehren zusätzlich Straßenbahn- und Buslinien.

Nahversorgung: Supermärkte, Drogerien, Bäckereien, Apotheken und Banken liegen in unmittelbarer Umgebung. Die Fußgängerzone Favoritenstraße und der Viktor-Adler-Markt (ca. 600 m) bieten ein breites Einkaufs- und Gastronomieangebot.

Freizeit & Infrastruktur: Grünflächen am Antonsplatz und am Reumannplatz, das traditionsreiche Amalienbad sowie Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in Gehweite. Über die U1 sind auch die Therme Wien und der Kurpark Oberlaa rasch erreichbar.

Ausstattung Beschreibung

Über das gepflegte Stiegenhaus mit Personenaufzug gelangen Sie in den 2. Stock. Im Vorzimmer befinden sich die Gegensprechanlage sowie die Gas-Kombitherme, die Heizung und Warmwasser für die Wohnung bereitstellt.

Der Wohn-/Schlafraum mit rund 18,5 m² ist mit einem neuen, hellen Dielenboden in Eichenoptik ausgestattet; zwei Fenster in den ruhigen Innenhof sorgen für angenehmes Tageslicht.

Die separate Küche ist vollwertig ausgestattet: Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Granit-Arbeitsplatte, Edelstahlspüle, Glaskeramik-Kochfeld und Einbaubackofen sowie eine Bartheke mit Essplatz am Fenster. Die Küche wird so übergeben, wie sie auf den Fotos zu sehen ist.

Das Duschbad wurde komplett neu gestaltet – großformatige Wand- und Bodenfliesen mit Akzentwand in Holzoptik, Eckdusche mit Glasabtrennung und Regenbrause, Waschtisch und WC.

Vorzimmer, Küche und Bad sind verflies, Wände und Decken frisch gemalt, alle Räume mit Heizkörpern ausgestattet.

Sonstige Angaben

Kaufpreis: € 124.500,-

Betriebskosten: € 88,11

BK Lift: € 21,73

Rep.RL. € 35,23

Darlehen: € 28,57

rne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung mit unserem Kooperationspartner.

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis.....3,5%

- Grundbucheintragungsgebühr.....1,1%

- Vermittlungsprovision (inkl.20%USt.).....3,6%

- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen

Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung

des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für

Beglaubigung und Stempelgebühren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Impressionen



Innenhof



Vorzimmer



Bad/WC



Bad/WC



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Küche

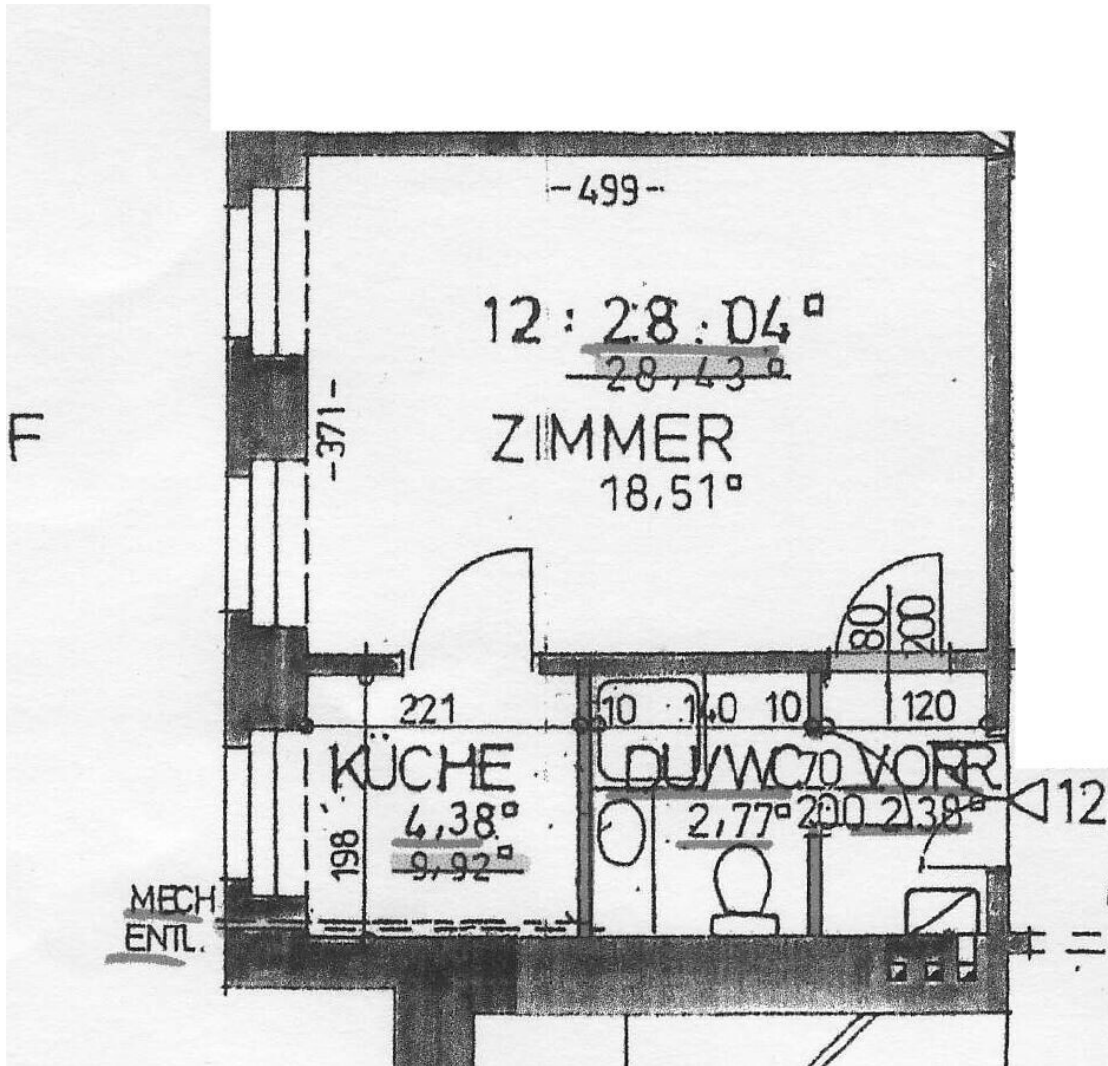


Küche



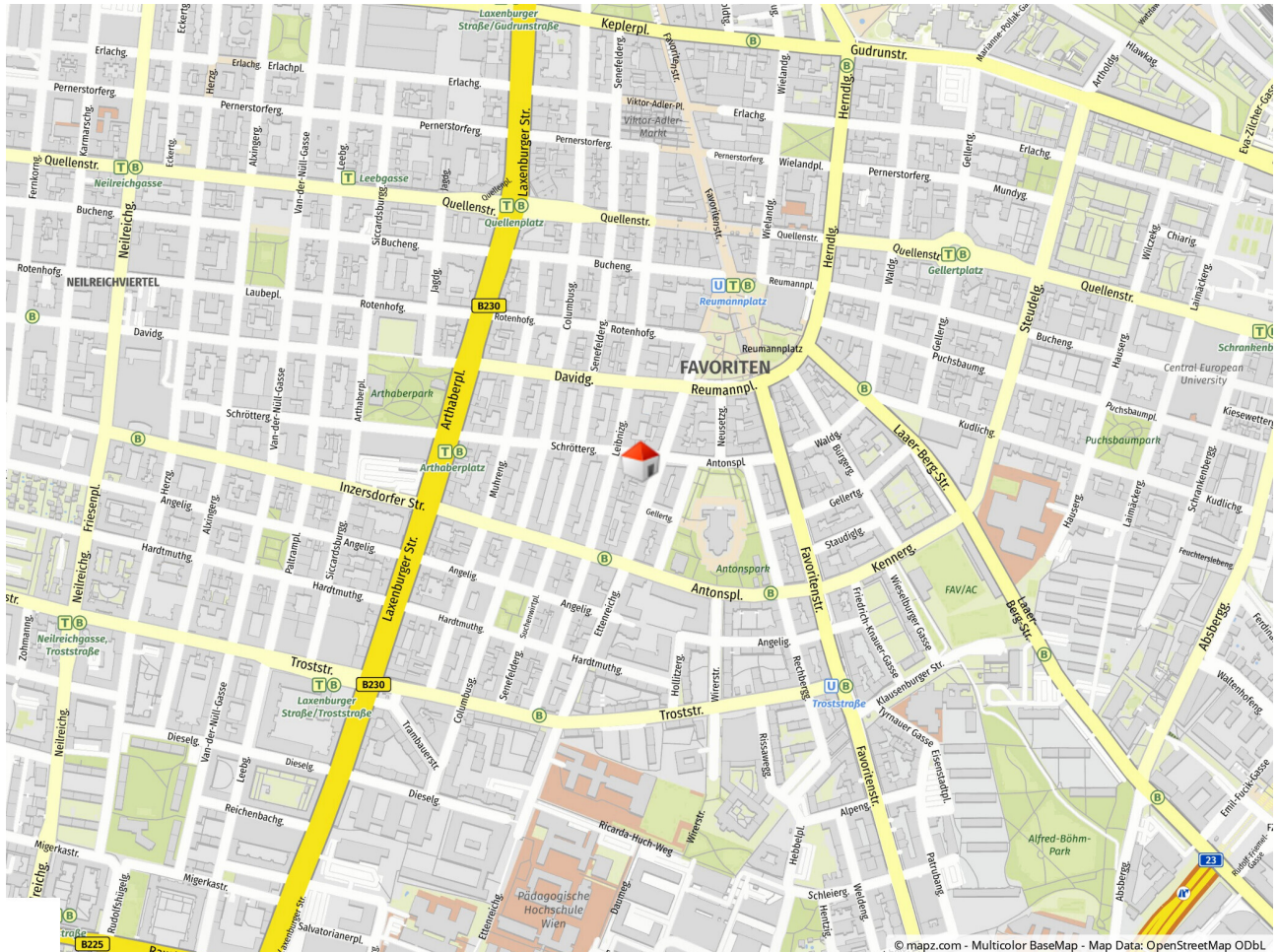
Eingangsbereich

Grundriss



Plan Top 12

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Frank
Frank Immobilien GmbH
Hauptstraße 8
2486 Landegg

Mobil: 069915041210

E-Mail: office@frankgroup.at

Web: www.frankimmobilien.at

Rechtshinweis

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der/des Verkäufer/s oder Vermieter/s. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer sind vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und entbindet nicht von unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Alle im Exposé dargestellten Bilder, Fotografien und grafischen Darstellungen unterliegen dem Urheberrecht der Frank Immobilien GmbH. Eine Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet.