

# BEZUGSFERTIG \*PROVISIONSFREI\* traumhafte 1,5 Zi. DG-Wohnung 50 m<sup>2</sup> | ang. Mietzins | Airbnb möglich

1120 Wien, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: W-FG39-7D-31



Wohnfläche ca.: **49,50 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **1,5** - Kaufpreis: **275.500 EUR**



# BEZUGSFERTIG \*PROVISIONSFREI\* traumhafte 1,5 Zi. DG-Wohnung 50 m<sup>2</sup> | ang. Mietzins | Airbnb möglich

Objekt ID	W-FG39-7D-31
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Fockygasse 39-41 1120 Wien Wien
Etage	5
Wohnungsnummer	31
Wohnfläche ca.	49,50 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	3,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	1,5
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr	1900
Zustand	modernisiert
Heizwärmebedarf (HWB)	69,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse C)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1,49 (Klasse C)
Verfügbar ab	SOFORT BEZUGSFERTIG
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Personenaufzug, Separates WC
Käuferprovision	Provisionsfrei für den Käufer!
Monatliche Kosten netto	93,86 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	9,39 EUR
Monatliche Kosten brutto	103,25 EUR
Kaufpreis	275.500 EUR
Betriebskosten netto	93,86 EUR
Betriebskosten MwSt.	9,39 EUR



## Objektbeschreibung

Suchen Sie nach einem Ort, den Sie Ihr Eigen nennen können?

Diese zwei Zimmerwohnung im Dachgeschoß bietet sich perfekt als Investment oder als neues Eigenheim an. Die Wohnung wurde nur für Sie neu aufgefrischt!

Durch die großen Fenster strömt viel Licht herein und lässt den Raum warm und einladend erscheinen, ebenso lädt die Fußbodenheizung dazu ein die Wohnung barfuß zu genießen.

In der offenen Wohnküche bietet ausreichend Platz um einen schönen Essbereich und eine gemütliche Wohlfühlecke einzurichten.

Im angrenzenden Schlafzimmer haben Sie ausreichend Platz um einen Doppelbett und Kleiderschränke für all Ihre Sachen unterzubringen.

Das einladende Vorzimmer bietet angenehmen Platz, um eine Garderobe einzurichten, ebenso ist aus dem Vorraum die separate Toilette zugänglich.

Das gemütliche Badezimmer verfügt über eine Eckbadewanne und einen Waschmaschinenanschluss.

Durch den effizienten Grundriss eignet sich die Wohnung perfekt als Pärchen oder Singlewohnung und ist auch durch die gute Lage in Meidling äußerst attraktiv.

360° Rundgang Link: <https://my.matterport.com/show/?m=uCnRqzXq1Fm>

Die Wohnung ist aktuell leerstehend und kann jederzeit neu bezogen werden.

---

### HIGHLIGHTS:

- + Aufzug
  - + sehr gute Infrastruktur
  - + zwei Zimmer
  - + ruhige Wohnlage
  - + angemessener Hauptmietzins
- 

**IHRE CHANCE** - Seien Sie jetzt schnell und profitieren Sie vom Wertsteigerungspotential Ihres Investments.

### INVESTMENTHIGHLIGHTS:

- + Angemessener Hauptmietzins bei Neuvermietung
- + Attraktive Mieterlage

## Ausstattung

- + Einbauküche
- + Fliesenböden
- + Fußbodenheizung
- + 3.2 m Raumhöhe mit Dachschrägen
- + angemessener Mietzins



# Lage

Durch die nahe Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und Bus lassen sich die Vorzüge der Stadt problemlos erkunden, die Innenstadt ist in 15 Min gut öffentlich erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich der Meidlinger Markt mit tollen Restaurants und kulinarischer Vielfalt. Zusätzlich dazu befinden sich in unmittelbarer Umgebung Geschäfte des täglichen Bedarfs und div. Gastronomielokale.

Die nahegelegene Haydnpark, und Steinbauerpark, laden zum Entspannen, spazieren und spielen ein.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U4 und U6 - Station Längenfeldgasse

Busse: 12A und 59A

Straßenbahnen: Linie 6, 18, 62, und die Badner Bahn





Foto 08.02.24, 12 28 39



Foto 08.02.24, 12 30 01



Foto 08.02.24, 12 30 06



Foto 08.02.24, 12 29 36



Foto 08.02.24, 12 29 07



Foto 08.02.24, 12 27 34

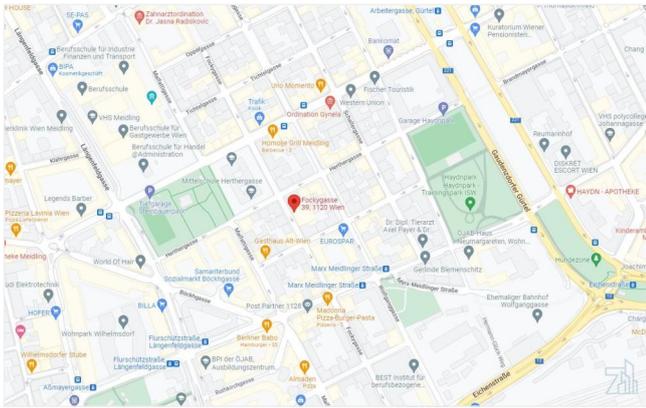




Foto 08.02.24, 12 30 25



Focky\_Außenfoto



Lageplan



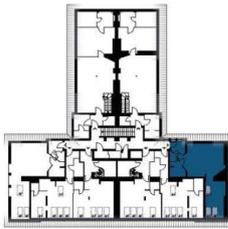
# Grundriss

20220518 Factsheet Fockygasse Top\_31

## TOP 31

Lage DG  
Zimmer 2

1. Vorraum	4,15 m <sup>2</sup>
2. WC	1,00 m <sup>2</sup>
3. Bad	4,13 m <sup>2</sup>
4. Wohnküche	40,22 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>49,50 m<sup>2</sup></b>



ÜBERSICHTSPLAN



WOHNUNGSGRUNDRISS

## STADTHAUS MEIDLING

FOCKYGASSE 39-41  
1120 WIEN



UNVERBINDLICHE PLANSKIZZE: DIE AN-  
GEGEBENEN MASSE SIND ZIRKAWERTE.  
MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMT-  
FLÄCHE, SOWIE TECHNISCH ERFORDERLICHE  
ÄNDERUNGEN SIND MÖGLICH. EINGETRA-  
GENE MÖBLIERUNGEN, BIS AUF KÜCHE UND  
BAD, SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN  
UND SIND SINNBILDLICH ZU VERSTEHEN.



SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN

HIMMELPFORTGASSE 1/8  
1010 WIEN

OFFICE@7DOERFER.AT  
+43 1 9392929

