

Exposé

Wohnung in Berlin

**Provisionsfrei! Energie B ! Top-Zustand ! Süd-West
Balkon ! STP möglich**



Objekt-Nr. OM-457763

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Tomi Rados

10999 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	195 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten energetisch saniertem Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1968 im Vorderhaus der Wiener Straße in Berlin-Kreuzberg. Die Wohnung bietet ca. 58 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Die Wohnräume sind mit einem ansprechenden Holzfußboden ausgestattet, der für ein warmes und modernes Wohngefühl sorgt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine angenehme Wohnqualität.

Ein besonderes Highlight ist der zum ruhigen Innenhof ausgerichtete Balkon, der einen grünen Ausblick bietet und eine entspannte Rückzugsmöglichkeit mitten in der Stadt darstellt.

Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen wurde das Gebäude energetisch aufgewertet. So wurde die Fassade wärmegeämmt und die Fenster erneuert, was sich positiv auf Energieeffizienz und Wohnkomfort auswirkt.

Das Badezimmer präsentiert sich modern und funktional. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer, die Beheizung über eine zentrale Gasheizung.

Optional besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz im Innenhof zu erwerben – ein klarer Mehrwert in dieser zentralen und stark nachgefragten Lage.

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer sowie Kapitalanleger, die eine attraktive Immobilie in einem der lebendigsten Stadtteile Berlins suchen.

Ausstattung

- modernes Bad mit bodentiefer Dusche
- herrlicher Süd-West -Balkon zum Innenhof
- Echtholzparkett

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon

Sonstiges

Kontaktieren Sie uns gerne bei Rückfragen oder Wunsch eines Besichtigungstermins.

Sie erreichen mich per Mail oder telefonisch unter der +49 172 159 74 28.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Wiener Straße im Herzen von Berlin-Kreuzberg – einem der gefragtesten und lebendigsten Kieze der Hauptstadt. Die Umgebung ist geprägt von einer einzigartigen Mischung aus urbanem Lebensgefühl, kreativer Szene und gewachsener Kiezstruktur.

Nur wenige Gehminuten entfernt lädt der beliebte Görlitzer Park zu Erholung, Sport und Freizeit im Grünen ein. Ebenso schnell erreichbar ist das Ufer des Landwehrkanals, das besonders in den wärmeren Monaten ein beliebter Treffpunkt für Spaziergänge und entspannte Stunden im Freien ist.

Der Kiez rund um die Wiener Straße bietet eine außergewöhnlich vielfältige Auswahl an Cafés, Bars und Restaurants – von angesagten Szene-Locations bis hin zu internationalen Küchen aus aller Welt. Ob Frühstück im Café, Dinner im Restaurant oder ein Drink am Abend – hier bleiben keine Wünsche offen.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Spätis sowie Wochenmärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Kitas und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Mehrere U-Bahn- und Buslinien, darunter die nahegelegenen Stationen Görlitzer Bahnhof (U1/U3) und Kottbusser Tor (U1/U3/U8), gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Teile Berlins.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus urbanem Leben, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,85 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon

Exposé - Grundrisse

