

**Modernes Wohnen: Sehr gut angeordnete 2 Zimmer
Erstbezugs-Altbauwohnung mit Balkon in sehr ruhiger,
zentraler Lage!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 7412
Eine Immobilie von RIT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,20 m ²
Nutzfläche:	60,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	106,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,22
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	87,97 €
USt.:	8,80 €
Provisionsangabe:	

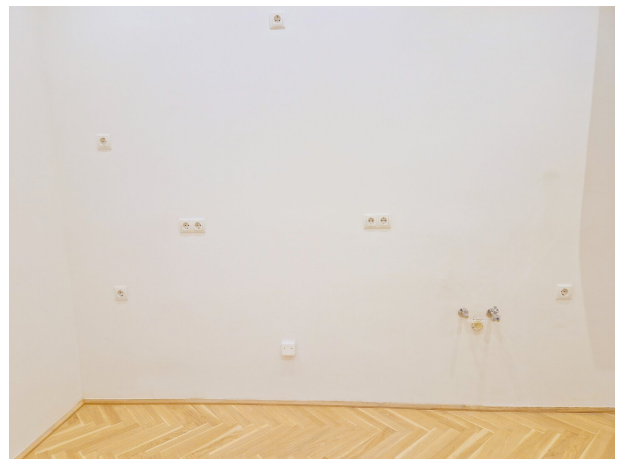
12.564,00 € inkl. 20% USt.

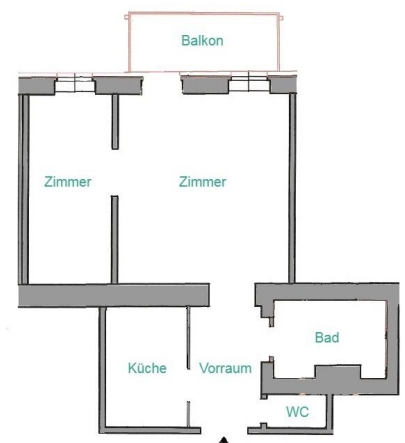
Ihr Ansprechpartner



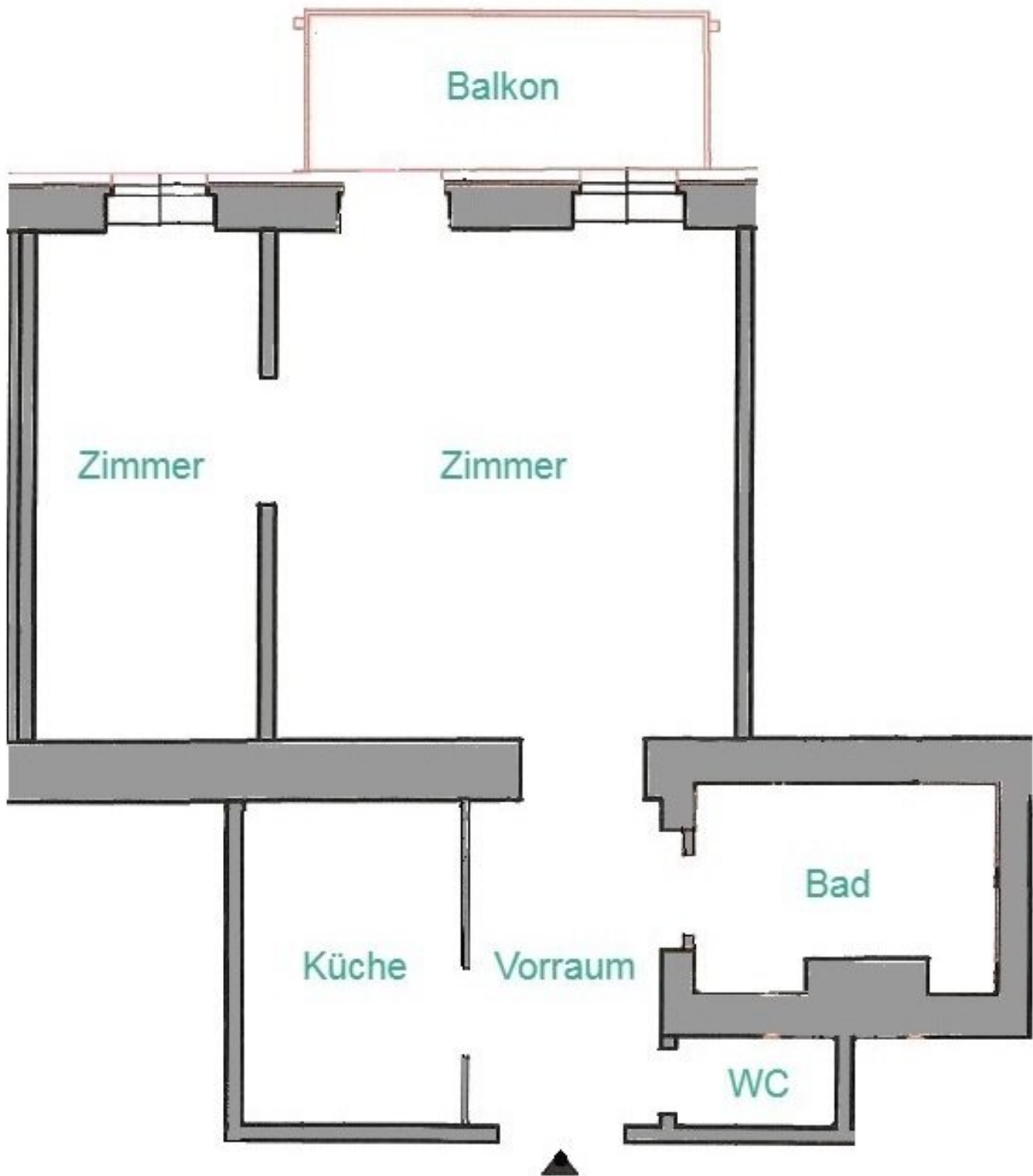
Evelyn Pellmann

RIT - Rihacek Immobilien Treuhand
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21









Objektbeschreibung

Modernes Wohnen: Sehr gut angeordnete 2 Zimmer Erstbezugs-Altbauwohnung mit Balkon in sehr ruhiger, zentraler Lage!

Diese wunderschöne Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen benötigen. Der Wohnraum befindet sich in der 2. Etage in Hofruhelage und weist eine SO Ausrichtung jeweils in die beiden, ruhigen Innenhöfe auf.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt: Wohnzimmer inkl. Ausgang auf den Balkon (ca. 6,4 m² in der Fläche inkludiert - wird vs. 2024 errichtet), Schlafzimmer, Küche, Vorzimmer, Bad, WC

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mit der eigenen, neuen Premiummarken Gasetagenheizung. Die neuen österreichischen Markenfenster weisen eine 3 fach Isolierverglasung auf.

Als Bodenbelag kommt ein Echtholzparkett sowie Fliesen zum Einsatz. Im Gebäude wird demnächst ein Lift eingebaut, welcher in Folge einen barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglicht - für Sie im Preis inkludiert.

Im Zuge des Dachgeschoßausbaues wird auch das Dach komplett ohne zusätzliche Kosten erneuert.

Eine perfekte Infrastruktur rundet das Bild dieser tollen Wohnung ab (Angaben in Gehminuten): Park (1), U-Bahn (2), Billa (2), Kindergarten (2), Volksschule (3), Post (4), Bäcker (4), ... und viele mehr

Wir geben Ihnen gerne nähere Informationen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen



Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.