

## **Traumhafte 2 Zimmer Erstbezugs-Altbauwohnung mit Loggia in zentraler Lage mit Parkblick!**



Vorzimmer

**Objektnummer: 7614**  
**Eine Immobilie von RIT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	86,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	86,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,22
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,55 €
<b>USt.:</b>	13,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

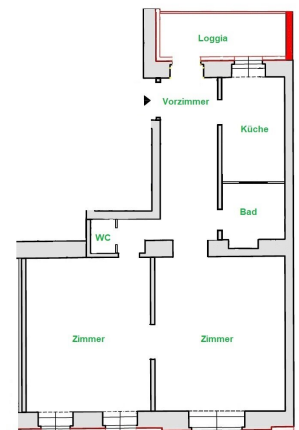


**Evelyn Pellmann**

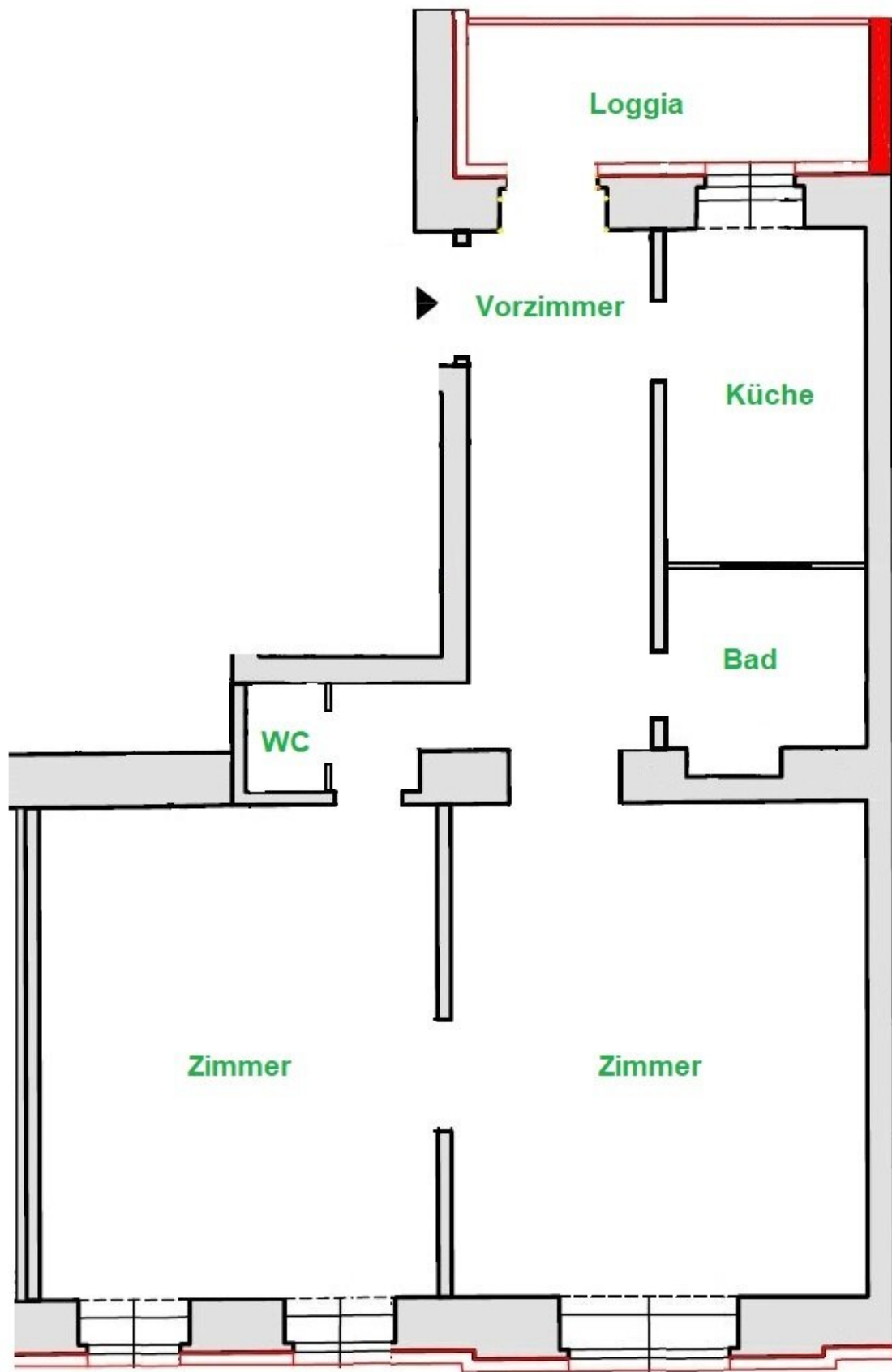
RIT - Rihacek Immobilien Treuhand  
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21











## Objektbeschreibung

### **Traumhafte 2 Zimmer Erstbezugs-Altbauwohnung mit Loggia in zentraler Lage mit Parkblick!**

Hier erwartet Sie eine moderne und hochwertig ausgestattete Wohnung in einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Der Wohnraum befindet sich in der 3. Etage und weist eine OW Ausrichtung auf.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Vorzimmer inkl. Terrassentüre für den Balkon, Bad, WC

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

Als Bodenbelag kommt ein massiver 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.

Weiters erfolgt im Zuge des Lifteinbaues ebenfalls der Loggiaanbau (in der Fläche inkludiert ca. 7,3 m<sup>2</sup>) bei dieser Wohnung - 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.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://rit.service.immo/registrieren/de) - <https://rit.service.immo/registrieren/de>

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.