

## **Effiziente Geborgenheit: 2 Zimmer Wohnung in Stadtlage**



**Objektnummer: 536/1772**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	44,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 202,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	242.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.459,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,00 €
<b>USt.:</b>	10,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Afra Aigner

Diana Aigner Immobilien  
Neubaugasse 49/16  
1070 Wien

T +43 664 16 10 787  
H +43 6641044276

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit 44,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre helle und funktionale Gestaltung. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine praktische Raumaufteilung legen.

Das Wohnzimmer ist dank zwei großer, hochwertiger Fenster lichtdurchflutet und schafft eine freundliche Atmosphäre. Die gut durchdachte Küche bietet alles Nötige für den Alltag. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Bett sowie Stauraum als Grundlage für ein geborgenes Wohngefühl.

Die Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus Funktionalität und Wohnlichkeit – ideal für alle, die ein gemütliches Zuhause in kompakter Größe zu einem attraktiven Preis suchen.

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 <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

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

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### Sonstige

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



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

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.