

**Ruhige 2-Zi-Erdgeschoss-Wohnung zum Innenhof  
gelegen, auch als Büro oder Praxis nutzbar**



**Objektnummer: 486**

**Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Apostelgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	42,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	156,92 €
Provisionsangabe:	

3%+20%UST, nur bei rechtsgültigem Kaufvertrag

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Axel Bernd-Kostner**

Kostner Immobilien GmbH  
Sternngasse 3/2/6  
1010 Wien

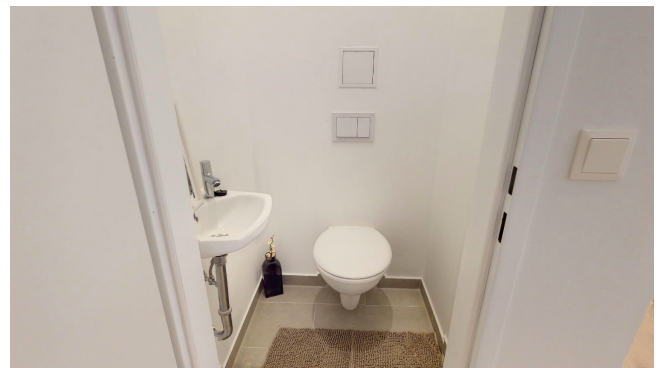
T 0660 4747840



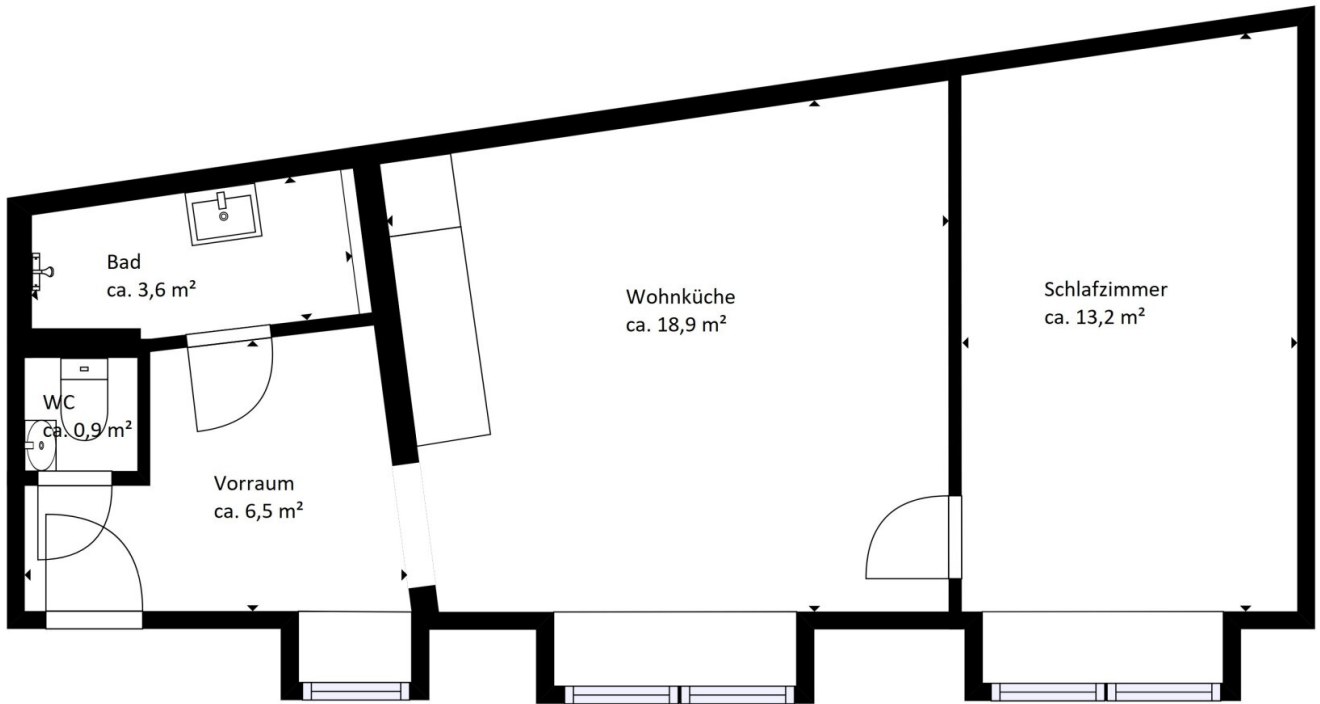














## Objektbeschreibung

Die **Apostelgasse 17** befindet sich in einer ruhigen **Einbahnstraße**. Hier gibt es neben Moped- und Motorradstellflächen auch Quer- und Längsparkplätze fürs Auto. Das Gebäude selbst wurde 1897 erbaut und fällt dank seiner schlichten, jedoch eleganten Fassadenverzierung auf. Von der Eingangstüre, durch einen kleinen Gang vorbei an den Briefkästen bis zum Innenhof bzw. zum Keller sind es nur wenige Meter. **Die Wohnung liegt im Erdgeschoss des hinteren Hauses mit Blick auf den kleinen Innenhof (daher kein direktes Sonnenlicht).**

Bereits beim Öffnen der weißen Wohnungstür spürt man, dass es hier drinnen dank der umfassenden Renovierungsarbeiten zu echten Wohlfühlmomenten kommen wird. Dieser Wohnraum ist nicht nur **frisch saniert**, sondern es liegt einem hier auch ein hochwertiger und optisch äußerst **ansprechender Parkettboden** zu Füßen.

Aber, erst einmal der Reihe nach: Vom ca. **6,5 m<sup>2</sup> großen Vorzimmer** gelangt man geradeaus in das ca. **3,6 m<sup>2</sup> große Badezimmer**. Hier findet sich ein Waschbecken, linksseitig eine Walk-In Dusche und rechtsseitig Platz für eine Waschmaschine. Besonders toll ist hier der zusätzliche und praktische Handtuchtrockner.

Gleich links nebenan befindet sich das **neuwertige WC** mit einem kleinen und praktischen Handwaschbecken. Alle hofseitigen Fenster sind hier nordöstlich ausgerichtet. Weiters, aus dem Badezimmer herausgetreten, gelangt man linker Hand in die knapp **19 m<sup>2</sup> große und wunderbar geräumige Wohnküche**. Dank der wunderbaren Ausstrahlung des Raumes, die mitunter vom wohligen Parkettboden ausgeht, wird Entspannen mit Freunden und der Familie auch in diesem Raum zu einem schönen Erlebnis! Platz ist hier zur Gänze für allerlei!

Erholen gelingt hier aber auch im **einladenden Schlafzimmer** nebenan: Auf einer Fläche von ca. **13,2 m<sup>2</sup>** lädt dieser Raum zum Träumen und Relaxen ein! Platz für Nachtschränchen und Kleiderkasten ist natürlich auch vorhanden.

**Absolut zauberhaft für alle Wohlfühlmenschen:** Sowohl in der Wohnküche als auch im Schlafzimmer, sind die Fensterbänke besonders tief gestaltet worden. Sich hier im näher rückenden Herbst mit einem packenden Roman, einer heißen Tasse Kaffee oder Tee in eine Decke einzukuscheln, ist eine wunderbare Vorstellung und gibt der gesamten Wohnung eine gemütliche und friedliche Atmosphäre.

Eine **Gastherme** sorgt für Wärme und warmes Wasser. Unter jedem der Fenster befindet sich je ein Heizkörper. Diese sorgen, besonders an frischen Wintertagen, im gesamten Apartment für angenehme Raumtemperaturen.

Diese Wohnung verfügt zusätzlich über ein **geräumiges Kellerabteil (Altbaukeller)**. Fahrräder können im Innenhof abgestellt werden.

**Laut Wohnungseigentumsvertrag kann die Wohnung auch umgewidmet und als Praxis, Büro oder für eine geschäftliche Nutzung, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeführt wird, genutzt werden.**

Falls Sie eine Finanzierung benötigen, unterstützen wir Sie gern dabei Top-Konditionen zu bekommen!

Wenn auch Sie nun mit dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung in hervorragender Lage liebäugeln, so freuen wir uns, sie Ihnen persönlich zeigen zu dürfen. Schreiben Sie uns oder rufen Sie an! Wir sind für Sie da!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap