

## stilvolle Eigentumswohnung in 1100 Wien



**Objektnummer: 3461**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 210,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,10
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	251,52 €
<b>USt.:</b>	25,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

























## Objektbeschreibung

*sanierte und gepflegte Altbauwohnung; sehr guter Zustand; perfekt zur Deckung Ihres Wohnbedarfs*

### Liebe/r Wohnungssuchende/r

Im bevölkerungsreichsten Bezirk der Hauptstadt steht diese Wohnung zum Verkauf.

In einer Seitenstraße gelegen, befindet sie sich im 1. Stock (ohne Lift).

**2017 und 2023 wurde die Wohnung zu großen Teilen saniert und folgende Verbesserungen wurden durchgeführt:**

- Fliesen in Vorraum und Küche
- Modernisierung der Fenster
- Laminatböden in Wohn-, Esszimmer und Schlafzimmer
- neue Einbauküche
- Installation einer abgehängten Decke mit integrierten Spots
- große Badewanne sowie ein Handtuchheizkörper im Badezimmer
- neuer Wandanstrich

Nach Absprache mit dem Verkäufer kann die Wohnung leer, oder auch möbliert / teilmöbliert abgegeben werden.

Es handelt sich um eine attraktive Wohnung in einem sehr guten Zustand. Perfekt zur Deckung des eigenen Wohnbedarfs.

Bestehend aus geräumigem Vorraum, einer separaten Küche, Wohn-, Esszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, getrenntem WC und 2 Einlagerungsräumen im Keller.

Gelegen im Altbau einer Seitenstraße und in Gehweite zu sämtlichen Geschäften, Märkten,

Restaurants und Cafés.

Eurospar, Billa Plus, Apotheke, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Sportstätten liegen im Umkreis von wenigen 100 Metern.

### **Öffentlicher Verkehr:**

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die **Herzgasse (Buslinie 7A)** in einer Entfernung von ca. 150m.

Folgende Linien des öffentlichen Verkehrs befinden sich im Umkreis von 500m: **0, 6, 7A, 11, 65A, N65, 66A, N66,.**

Die U-Bahn ist zu Fuß in 10 Minuten erreichbar (1km). Die **U1 Station "Troststraße"** sowie **"Reumannplatz"** liegen der Wohnung am nächsten.

Die Wegzeit von der Wohnung bis ins Zentrum (Stephansplatz) beträgt mittels öffentlicher Verkehrsmittel 20 Minuten.

### **Shopping:**

Zum shoppen und flanieren befindet sich mit der **Favoritenstraße** ein echtes Highlight im näheren Umkreis. Diese erreichen Sie zu Fuß in weniger als 10 Minuten.

Besonders die Fußgängerzone vom Reumannplatz, vorbei am Viktor-Adler Markt, über den Columbusplatz, bis hin zum Wiener Hauptbahnhof lädt zum shoppen und flanieren ein. Auch kulinarisch wird hier vieles geboten.

Die Favoritenstraße ist eine der beliebtesten Einkaufsstraßen Wiens.

**Gerne sende ich Ihnen ein aufschlussreiches Besichtigungsvideo der Immobilie zu.**

**Ein Besichtigungstermin Vorort kann bei Gefallen gerne vereinbart werden.**

---

Gerne stehen wir Ihnen auch bei **FINANZIERUNGSANGELEGENHEITEN** mit Rat & Tat zur Seite.

**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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap