

**Ruhig gelegene, renovierungsbedürftige 2-Zi-Wohnung mit  
Loggia Nähe AKH zu kaufen**



**Objektnummer: 490**

**Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Staudgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	75,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,98 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 153,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,16
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	287,65 €
Provisionsangabe:	

3%+20%UST, nur bei rechtsgültigem Kaufvertrag

## Ihr Ansprechpartner



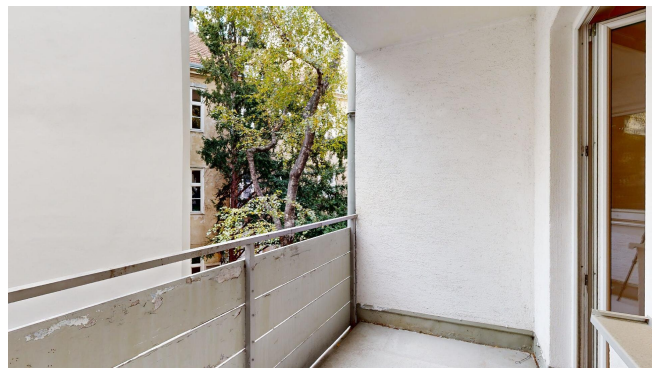
**DI (FH) Axel Bernd-Kostner**

Kostner Immobilien GmbH  
Sternegasse 3/2/6

Beispiel nach Renovierung



Beispiel nach Renovierung

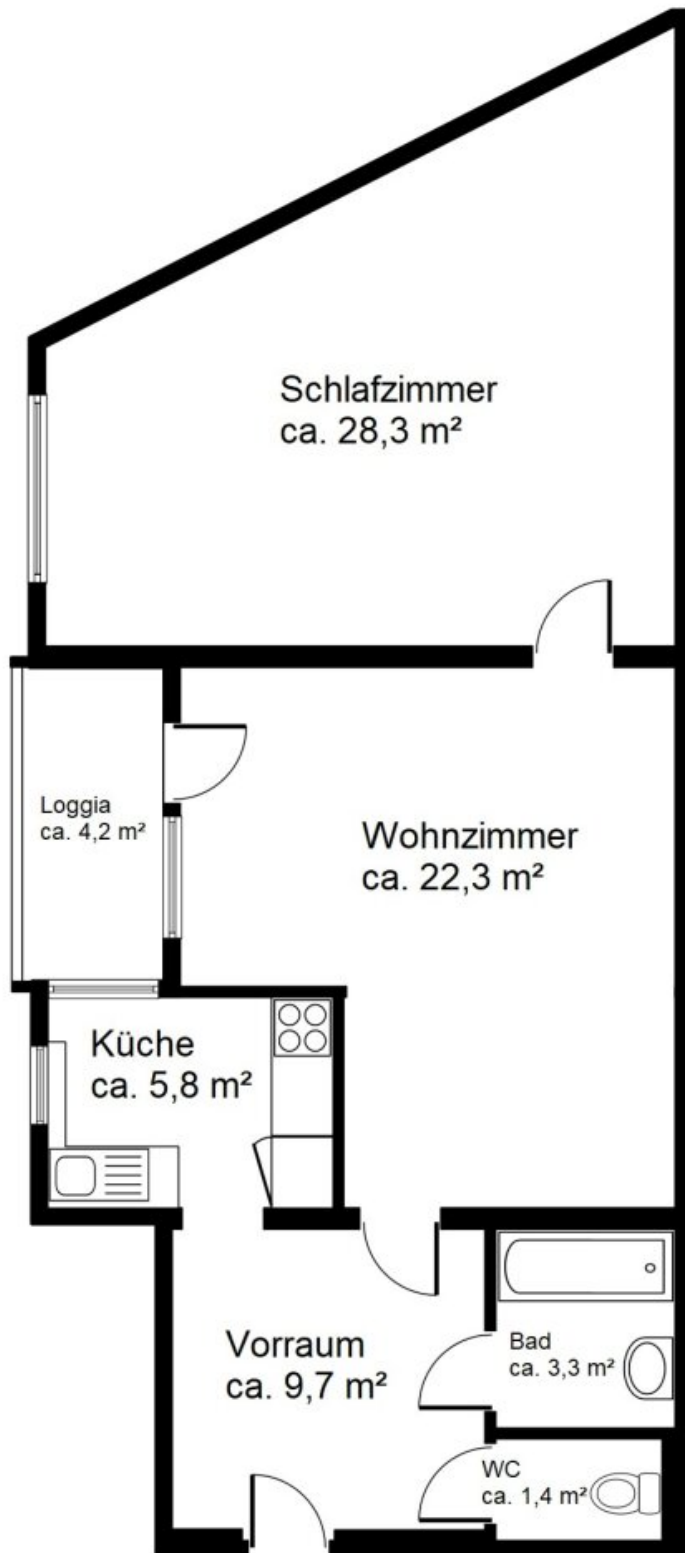














## Objektbeschreibung

Die Suche nach der perfekten Wohnung kann eine aufregende, aber auch herausfordernde Aufgabe sein. Heute möchten wir Ihnen eine wunderbare **2-Zimmer Wohnung** in der Staudgasse, 1180 Wien, vorstellen. Diese Wohnung bietet auf **insgesamt ca. 75 m<sup>2</sup>** alles, was Sie für ein komfortables Leben in der österreichischen Hauptstadt benötigen. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, wodurch Sie Ihre individuellen Wünsche perfekt umsetzen können, um IHR Zuhause zu gestalten! Eine Änderung z.B. in eine offene Wohnküche und einen zusätzlichen kleinen Zimmer ist dadurch problemlos möglich. (Bei Bedarf kann die Renovierung Ihren Wünschen entsprechend durchgeführt und begleitet werden!)

Sie betreten die Wohnung und kommen in den geräumigen Vorraum, wo Sie zur rechten **das separate WC** und links daneben das **Badezimmer mit einer entspannenden Badewanne** finden. Nach einem langen Arbeitstag können Sie hier in Ruhe ein warmes Bad nehmen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Linker Hand befindet sich **die separate Küche**. Sie bietet auf knapp 6 m<sup>2</sup> ausreichend Platz zum Kochen und Zubereiten Ihrer Lieblingsgerichte. Hier können Sie kulinarische Meisterwerke erschaffen und Ihre Gäste beeindrucken.

Geradeaus vom Vorraum gelangen Sie in das gut 22 m<sup>2</sup> große **Wohnzimmer mit einem Ausgang zur hofseitigen ruhigen Loggia**. Dieser Bereich ist perfekt, um morgens eine Tasse Kaffee zu genießen oder abends bei einem Glas Wein zu entspannen. Die Loggia bietet einen ruhigen Rückzugsort, um dem Trubel der Stadt zu entkommen.

Hinter dem Wohnzimmer befindet sich das mit ca. 28 m<sup>2</sup> **sehr geräumige Schlafzimmer**. Hier finden Sie ausreichend Platz für ein großes Bett und Schränke, um Ihre Kleidung und persönlichen Gegenstände ordentlich zu verstauen. Durch die Innenhoflage finden Sie hier die Ruhe für einen erholsamen Schlaf.

Heizung und Warmwasser kommen über die Öl-Zentralheizung, für die ein monatliches Akonto (zur Zeit 199,23 € ) eingehoben wird.

Zur Wohnung gehört auch **ein Kellerabteil**, in dem Sie zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände haben. Dies ist besonders praktisch, wenn Sie saisonale Kleidung oder andere Dinge verstauen müssen.

**Diese 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia ist der perfekte Ort, um anzukommen, zu entspannen und das Leben in vollen Zügen zu genießen. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses Juwel zu besichtigen und Ihr neues Zuhause zu finden. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Termin zu vereinbaren und erleben sie diese wundervolle Wohnung selbst.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap