

## **Charmantes Hochparterre-Apartment im begehrten 9. Bezirk, Wien**



**Objektnummer: 2533/6264**

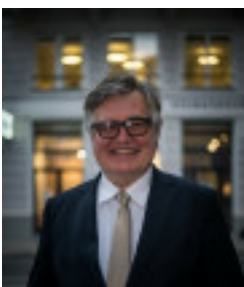
**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1932
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,00
<b>Kaufpreis:</b>	236.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	69,72 €
<b>Heizkosten:</b>	7,60 €
<b>USt.:</b>	8,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Thilo Börner**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

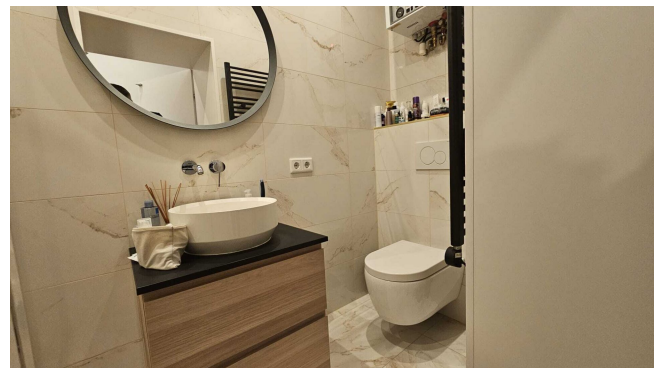
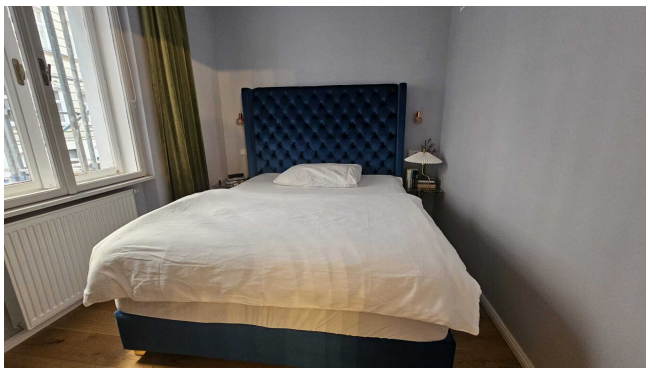
H +43 664 33 00 156

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur



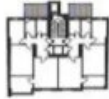
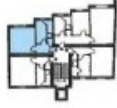






0/A

# Wohnbau Alserbachstraße 15/Thurygasse 4



Der Grundriss is nicht maßstabsgerecht. Es handelt sich um Vorentwurfspläne. Diese Planung kann sich durch behördliche Auflagen und technische Vorgaben noch ändern.

Thurygasse  
Grundriss Mezzanin,  
Top 2

# Objektbeschreibung

## Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 37,49m<sup>2</sup>, ideal für Paare oder Singles
- **Zimmeranzahl:** 2, optimal geschnitten für gemütliches Wohnen
- **Stockwerk:** Erdgeschoss –leicht zugänglich
- **Ausstattung:** Hochwertige Fliesen und Parkettböden, offene Wohnküche, modernes Bad mit WC und Dusche
- **Zustand:** Sehr gepflegt, sofort bezugsbereit
- **Preis:**
  - **Für Anleger:** 236.000 € zzgl. USt.
  - **Für Eigennutzer:** 260.000 €
- **Lage:** Ausgezeichnete Verkehrsanbindung an Bus, U-Bahn und Straßenbahn
- **Umgebung:** Alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe
- **Besonderheit:** Ruhige und entspannte Atmosphäre in einem der begehrtesten Bezirke Wiens

## **Ihr neues Zuhause im charmanten 9. Bezirk von Wien!**

Willkommen in diesem wunderschönen Erdgeschoss-Apartment, das alles bietet, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben im Herzen von Wien benötigen. Mit einer Wohnfläche von 37,49m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei gut geschnittene Zimmer, ist diese Wohnung perfekt für Paare oder Singles, die Wert auf eine ruhige und entspannte Atmosphäre legen.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, darunter elegante Fliesen und Parkettböden, eine offene Wohnküche, die zum Kochen und Verweilen einlädt, sowie ein modernes Badezimmer mit WC und Dusche. Der Zustand der Immobilie ist äußerst gepflegt – hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen.

Die Lage dieser Immobilie ist ebenfalls ein großer Pluspunkt: Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie schnell und bequem alle Teile der Stadt. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von Supermärkten und Apotheken bis hin zu gemütlichen Cafés und Restaurants.

Dieses Apartment ist eine ideale Wahl für Paare oder Anleger, die eine ruhige Wohnlage mit hohem Komfort und stilvollem Ambiente suchen. Mit einem Kaufpreis von 236.000 € zzgl. USt. für Anleger und 260.000 € für Eigennutzer, ist diese Wohnung nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine lohnenswerte Investition in einer der begehrtesten Gegenden Wiens.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie und genießen Sie schon bald das Leben im Herzen von Wien!

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 <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap