

**Schöne Wohnung mit Terrasse in einem repräsentativen  
Altbau/U6**



Hausansicht

**Objektnummer: 1086**

**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1896
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	62,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,06
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,34 €
<b>USt.:</b>	11,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Jäger**

IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien







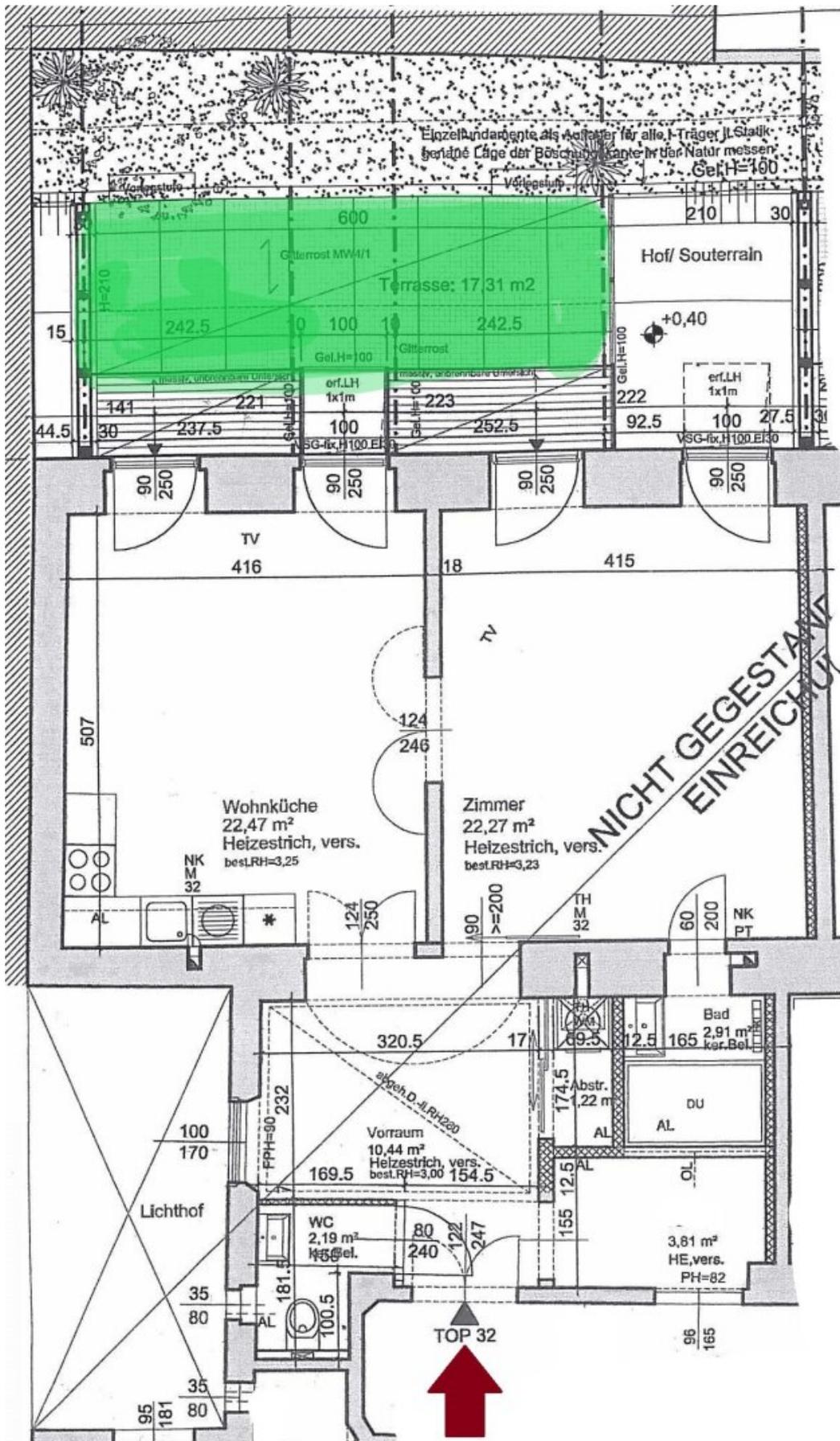












## Objektbeschreibung

In einem **repräsentativen Jahrhundertwendehaus** gelangt diese im Hochparterre auf der Stiege 2 ruhig gelegene Wohnung mit Terrasse ab sofort zum Verkauf.

Diese schöne Wohnung wurde 2012 generalsaniert, bei der Planung wurde besondere Rücksicht auf die Grundrissgestaltung und die Verwendung hochwertiger Materialien und moderner Technik genommen.

**Die Wohnung wird bis auf Küche und Bad unmöbliert vermietet.**

### Raumaufteilung:

- Wohnküche mit ca. 22 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer: ca. 10 m<sup>2</sup>
- Bad: Dusche + Waschbecken ca. 3 m<sup>2</sup>
- Toilette + Handwaschbecken: ca. 2 m<sup>2</sup>
- Abstellraum/Schrankraum: ca. 4 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ca. 1 m<sup>2</sup>

Von beidem Zimmern gelangt man auf die Terrasse mit ca. 17 m<sup>2</sup>.

### Ausstattung:

- Einbauküche

- Beschattung: Außenrollläden

- Fußbodenheizung

- Die Böden der Zimmer verfügen über eine Epoxidharz Versiegelung und die Sanitärräume sind verflies.

- Kellerabteil

### **Umgebung/Infrastruktur:**

- Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

- In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, und Cafés.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- U-Bahnlinie: 6

- Straßenbahnlinien: 46

### **Laut Energieausweis vom 23.10.2023**

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 101 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr auf.

**Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Der Ordnung halber halten wir fest, dass alle Angaben auf Grund der Informationen und Unterlagen, die uns von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt wurden basieren und ohne Gewähr sind.**

Aufgrund der bereits seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor wir Ihnen die Unterlagen

zuschicken, erhalten Sie eine Mail in der Sie dies bestätigen müssen. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen.

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap