

**BESTLAGE DER JOSEFSTADT: 3-Zimmer-Altbauwohnung  
in Sanierteren Haus zu verkaufen!**



**Objektnummer: 8422/1454**

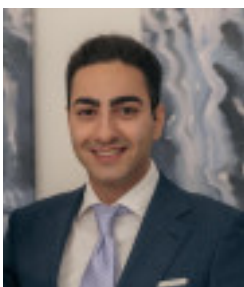
**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1080 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 86,90 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 67,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,43                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 519.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 171,92 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 17,19 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



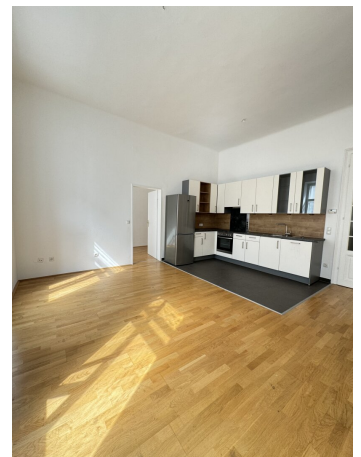
**David Plishtiev**

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

T +43 664 466 4776

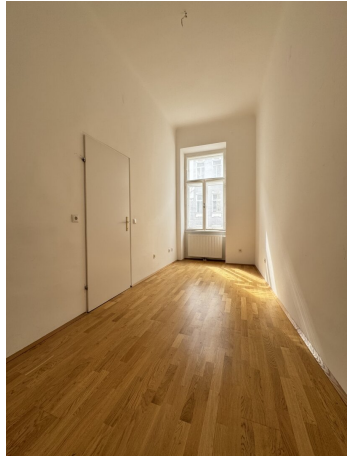
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

Termin zur

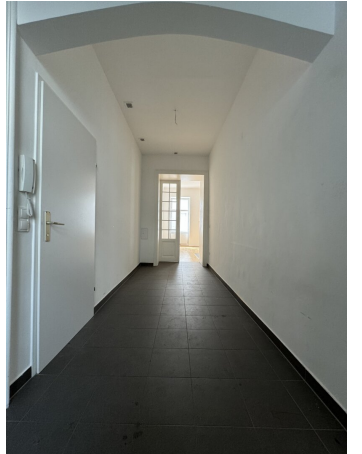










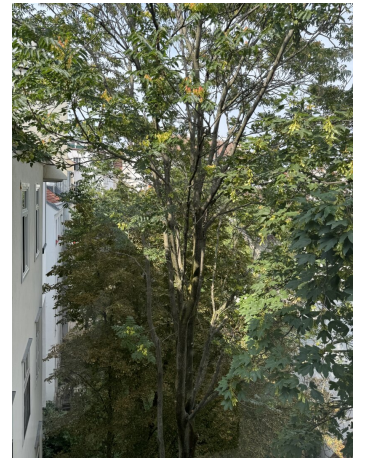












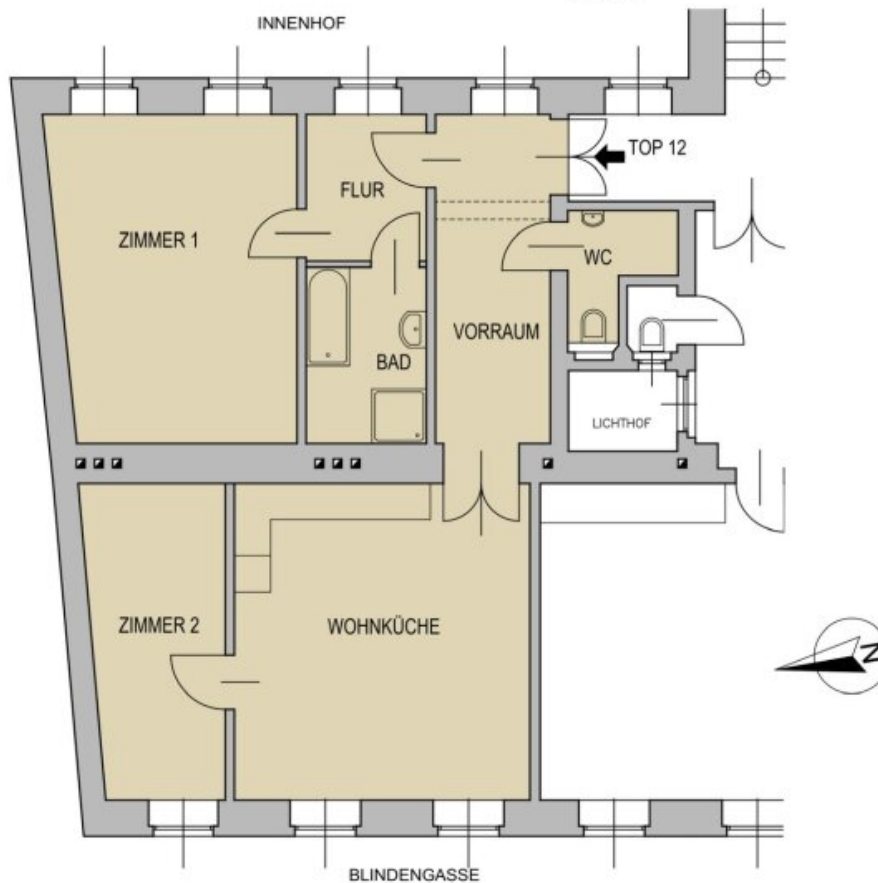
# 1080 WIEN, BLINDENGASSE 4, 1.STOCK, TOP 12

## WOHNNUTZFLÄCHE:

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Zimmer 1:     | 22,00 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2:     | 11,80 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche:    | 26,60 m <sup>2</sup>       |
| Bad:          | 6,00 m <sup>2</sup>        |
| WC:           | 3,30 m <sup>2</sup>        |
| Vorraum:      | 11,90 m <sup>2</sup>       |
| Flur:         | 5,30 m <sup>2</sup>        |
| <b>SUMME:</b> | <b>86,90 m<sup>2</sup></b> |



LAGE



GRUNDRISS M 1:100

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese charmante und großzügige Wohnung befindet sich im Herzen des 8. Bezirks von Wien. Die Wohnung liegt im 1. **Liftstock eines sanierten Hauses** und bietet auf einer Fläche von 86,90 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für individuelles Wohnen.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Zimmer 1: 22,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 11,80 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: 26,60 m<sup>2</sup>
- Bad: 6,00 m<sup>2</sup>
- WC: 3,30 m<sup>2</sup>
- Vorraum: 11,90 m<sup>2</sup>
- Flur: 5,30 m<sup>2</sup>

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Restaurants und Cafés
- Schulen und Kindergärten
- Parks und Grünflächen

Highlights der Wohnung:

- Großzügige Zimmeraufteilung: Ideal für Familien oder WGs
- Helle und freundliche Räume: Dank großer Fenster und einer optimalen Ausrichtung



- Zentral gelegen: Perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und nahegelegene Infrastruktur

Kaufpreis:

Der Kaufpreis für diese attraktive Wohnung beträgt **519.000 €**.

**Für weitere Fragen steht Ihnen Herr David PLISHTIEV gerne unter [0664 466 4776](tel:06644664776) zur Verfügung.**

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 <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