

**ERSTBEZUG: Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit  
Balkon in saniertem Gebäude – 1080 Wien!**



**Objektnummer: 8422/1752**

**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>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,62 €
<b>USt.:</b>	12,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Diana Voskov**

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien









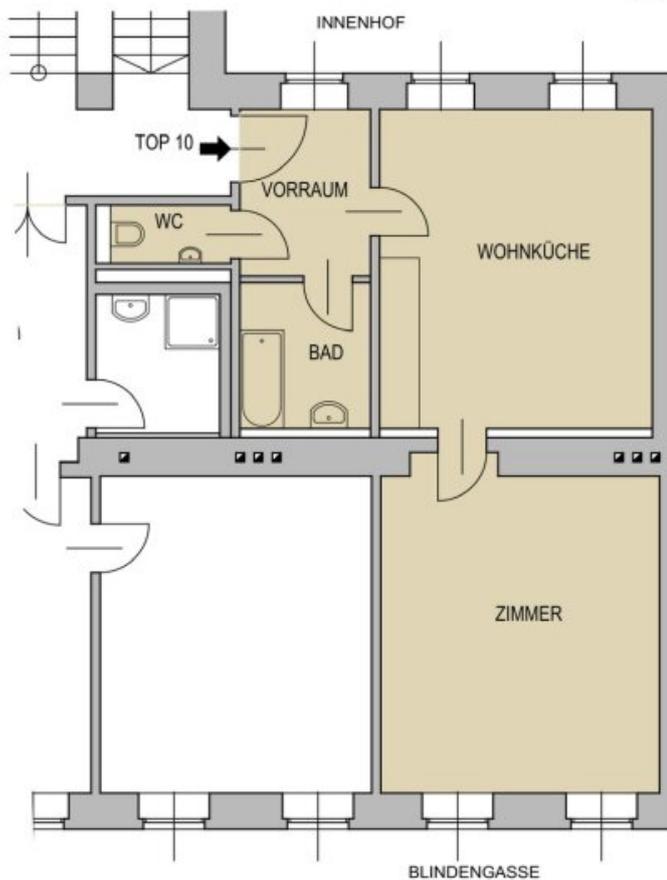
# 1080 WIEN, BLINDENGASSE 4, 1.STOCK, TOP 10

## WOHNNUTZFLÄCHE:

Wohnküche:	24,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	25,80 m <sup>2</sup>
Bad:	5,30 m <sup>2</sup>
WC:	2,40 m <sup>2</sup>
Vorraum:	6,70 m <sup>2</sup>
<b>SUMME:</b>	<b>64,00 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 64,00 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für individuelles Wohnen.

## Raumaufteilung und Ausstattung

- Wohnküche: 24,10 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 25,80 m<sup>2</sup>
- Bad: 5,30 m<sup>2</sup>
- WC: 2,40 m<sup>2</sup>
- Vorraum: 6,70 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche: 64,00 m<sup>2</sup>

Die Wohnung verfügt über eine optimale Raumaufteilung, die sowohl für Paare als auch für Singles ideal geeignet ist. Die großzügige Wohnküche lädt zu gemütlichen Abenden mit Freunden und Familie ein. Das separate Zimmer bietet ausreichend Platz für ein Schlafzimmer oder ein Home-Office. Das Bad ist modern ausgestattet und das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

## Lage

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

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

Die zentrale Lage in der Blindengasse ermöglicht es Ihnen, das urbane Leben in Wien voll auszukosten. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal, sodass Sie schnell und bequem alle wichtigen Punkte der Stadt erreichen können.

### Highlights der Wohnung

- Großzügige Zimmeraufteilung: Ideal für Paare oder Singles
- 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 **399.000 €**.

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