

**Stilvoller Erstbezug in Historischem Ambiente – Perfekte
Singlewohnung im Herzen des 2. Bezirks**



Objektnummer: 8422/1720

Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	58,10 €
USt.:	6,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



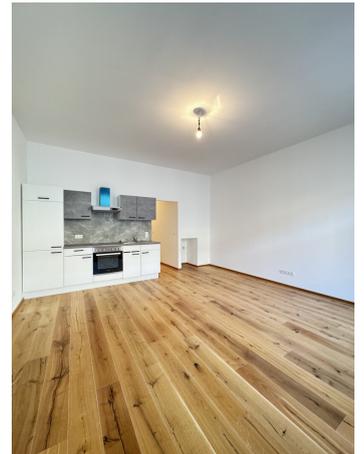
David Plishtiev

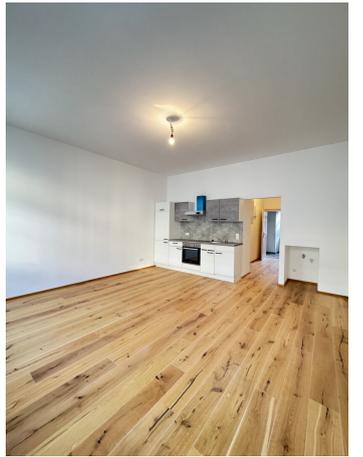
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien

T +43 664 466 4776

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

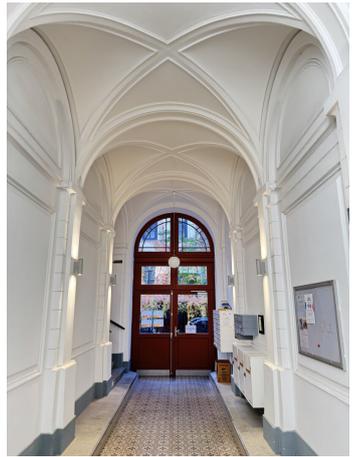


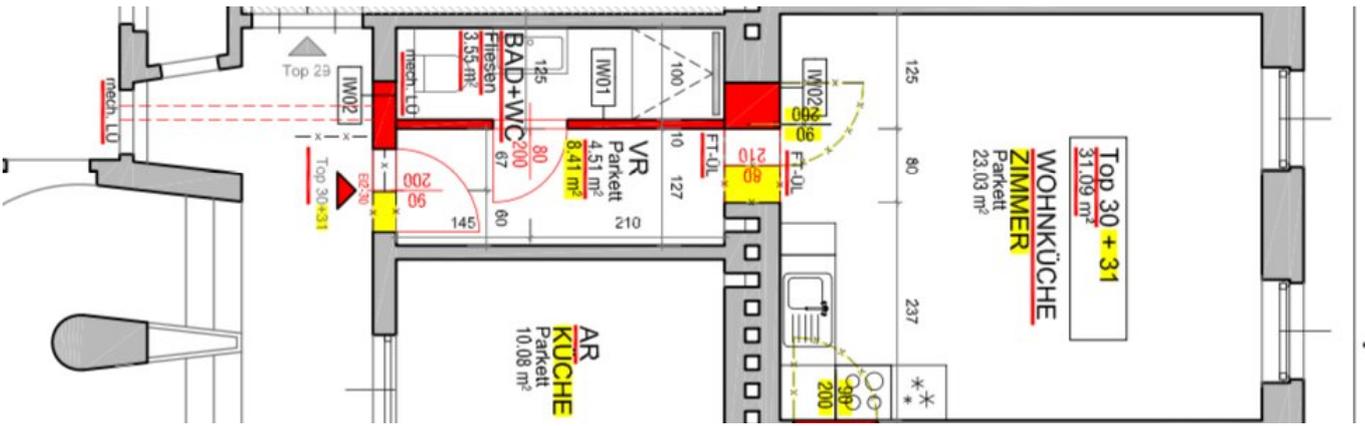












Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese exklusive Garçonnière im 3. Obergeschoss eines prachtvollen Altbaus aus dem Jahr 1900 bietet modernen Wohnkomfort in historischem Ambiente. Mit einer Wohnfläche von ca. 31 m² wurde die Wohnung kürzlich umfassend saniert und erstrahlt nun in neuem Glanz. Die einladende Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung machen sie zur idealen Wahl für Singles, Pendler oder Anleger.

Das stilvoll eingerichtete Wohn- und Schlafzimmer bietet Platz für eine gemütliche Rückzugsoase, während die voll ausgestattete Einbauküche zum kulinarischen Verweilen einlädt. Das modern gestaltete Bad verfügt über eine geräumige Dusche und ausgewählte Armaturen. Der Mix aus edlem Parkett und geschmackvollen Fliesen unterstreicht das stilvolle Wohnkonzept.

Dank der ruhigen Innenhoflage genießen Sie absolute Ruhe und Erholung, obwohl Sie sich mitten im pulsierenden 2. Wiener Bezirk befinden.

Lage und Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in der Castellezgasse, einer bevorzugten Adresse im 2. Wiener Gemeindebezirk. Die Lage punktet durch ihre Nähe zum berühmten Prater, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete der Stadt. Ob zum Spaziergehen, Joggen oder einfach zum Entspannen – der weitläufige Prater bietet zu jeder Jahreszeit eine grüne Oase.

Infrastruktur:

Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie ein Supermarkt (100 m) und eine Bäckerei (75 m). Für Familien sind Schulen und Kindergärten in Gehweite (275 m bzw. 375 m) ebenso leicht erreichbar wie Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: U-Bahn, Straßenbahn und Busstationen sind nur 150 m entfernt und gewährleisten eine schnelle Anbindung ins Stadtzentrum und zu allen wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 31,09 m²
- Etage: 3. Obergeschoss (Personenaufzug vorhanden)
- Zimmer: 1 großzügiger Wohn- und Schlafbereich

- Bad: Elegantes Duschbad
- WC: Separat
- Bodenbeläge: Parkett und stilvolle Fliesen
- Mobiliar: Moderne Einbauküche inklusive

Ausstattung und Extras:

- Absolute Ruhelage mit Grünblick
- Personenaufzug
- Gasheizung
- Hochwertige Ausstattung im Bad
- Nähe zur U-Bahn-Station

Preisinformationen:

- Kaufpreis: **€199.000**
- Monatliche Betriebskosten: €107,74 (inkl. Rücklage, Liftkosten und USt.)
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Energieausweis:

- HWB: C, 78,1 kWh/m²a
- fGEE: D, 1,92
- Gültig bis: 30.01.2030

Kontakt:

Ihr Ansprechpartner:

David Plishtiev

Geschäftsführender Gesellschafter

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

T: +43 664 466 4776

E: d.plishtiev@adamant-immobilien.at

www.adamant-immobilien.at

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap