

## **Charmante Altbauwohnung im Herzen Wiens – Stilvoller Wohnkomfort in bester Lage**



**Objektnummer: 8422/1715**

**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	100,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	500.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	299,97 €
<b>USt.:</b>	30,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Plishtiev**

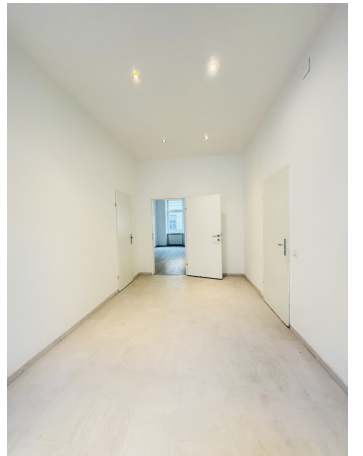
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

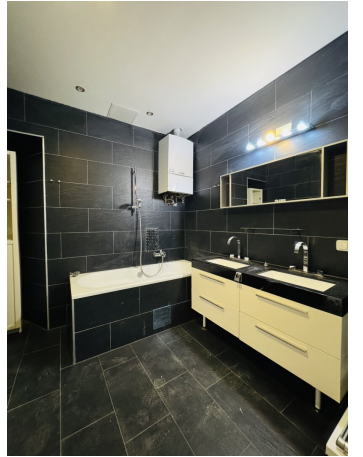
T +43 664 466 4776

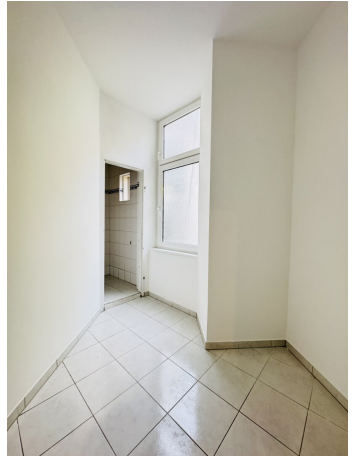
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

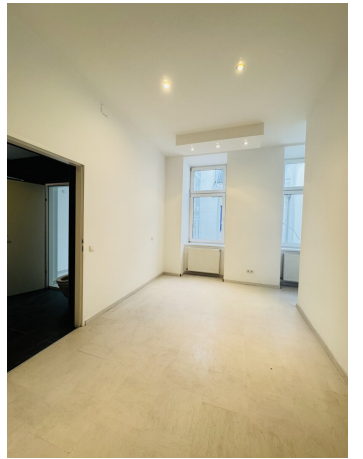
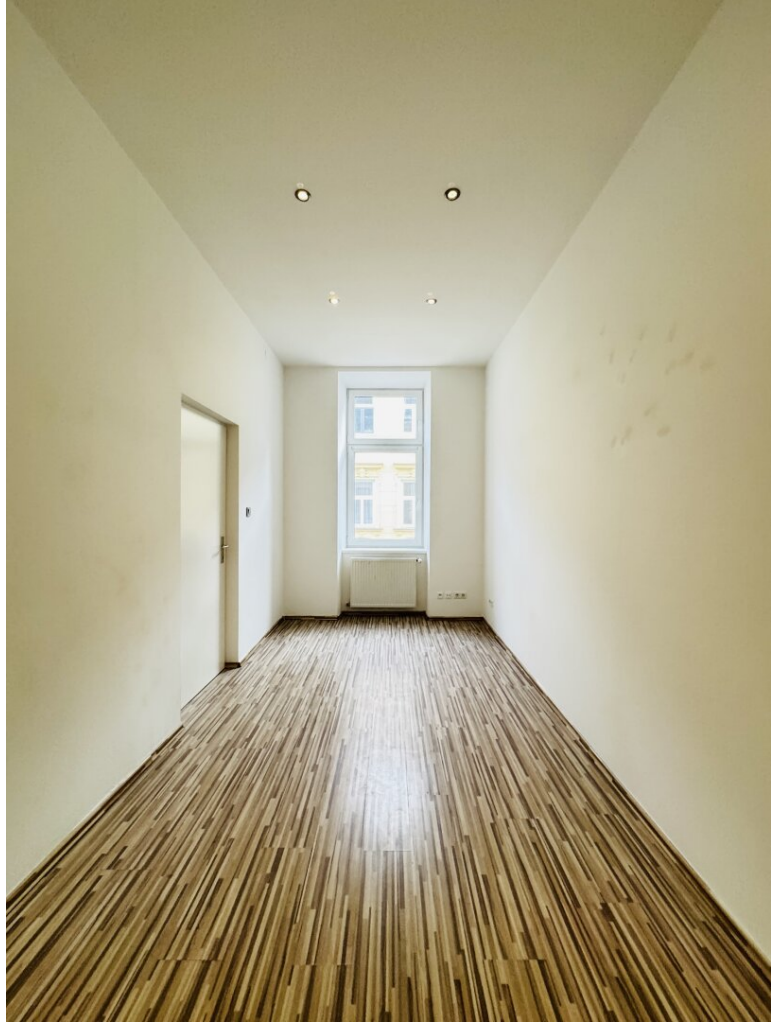
termin zur



















30 425 15 405 15 240 15  
**NOVARAGASSE**



## Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung befindet sich im zweiten Wiener Gemeindebezirk, unweit der Innenstadt und in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn. Die Wohnung bietet ca. 100,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 4,5 Zimmer, und ist ideal für eine Familie oder Menschen, die großzügiges Wohnen schätzen.

### Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 100,38 m<sup>2</sup>
- Etage: 2. Etage
- Zimmeranzahl: 4,5 Zimmer
- Heizung: Etagenheizung (Gas)
- Baujahr: 1900 (Altbau)
- Zustand: Gepflegt

### Finanzielle Details:

- Kaufpreis: 500.000,00 €
- Monatliche Betriebskosten: 299,97 € (inklusive 30,00 € Umsatzsteuer)

### Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in der Novaragasse im 2. Bezirk. Die Nähe zur Innenstadt macht diese Lage besonders attraktiv. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung:

- Gesundheitsversorgung: Arzt (75 m), Apotheke (150 m), Klinik (400 m), Krankenhaus (550 m)

- Bildungseinrichtungen: Schule (75 m), Kindergarten (100 m), Universität (600 m), Höhere Schule (1.200 m)
- Einkaufsmöglichkeiten: Supermarkt (150 m), Bäckerei (100 m), Einkaufszentrum (1.300 m)
- Sonstige Einrichtungen: Geldautomat und Bank (175 m), Post (150 m), Polizei (325 m)
- Öffentlicher Verkehr: Bus (200 m), U-Bahn (225 m), Straßenbahn (325 m), Bahnhof (250 m)

Die Lage ist hervorragend an das Wiener Verkehrsnetz angeschlossen und bietet eine schnelle Anbindung an wichtige Knotenpunkte der Stadt.

#### **Hinweise:**

Die E-Ausweis wird geliefert.

#### **Ansprechpartner:**

**David Plishtiev**

Geschäftsführender Gesellschafter,

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Naschmarkt 50, 1060 Wien

Telefon: +43 664 466 4776

E-Mail: [d.plishtiev@adamant-immobilien.at](mailto:d.plishtiev@adamant-immobilien.at)

Webseite: [www.adamant-immobilien.at](http://www.adamant-immobilien.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap