

## **Altbaujuwel in Ruhelage – Ideal für Singles, Paare und Anleger**



**Objektnummer: 8422/1717**

**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 129,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,76
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	57,34 €
<b>USt.:</b>	5,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Plishtiev**

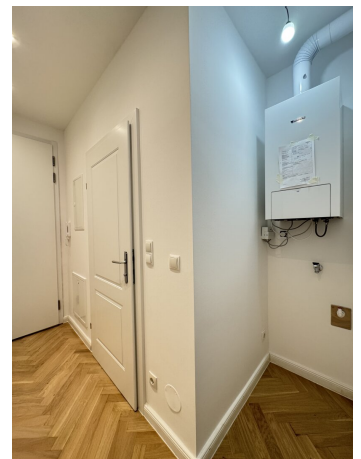
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

T +43 664 466 4776

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

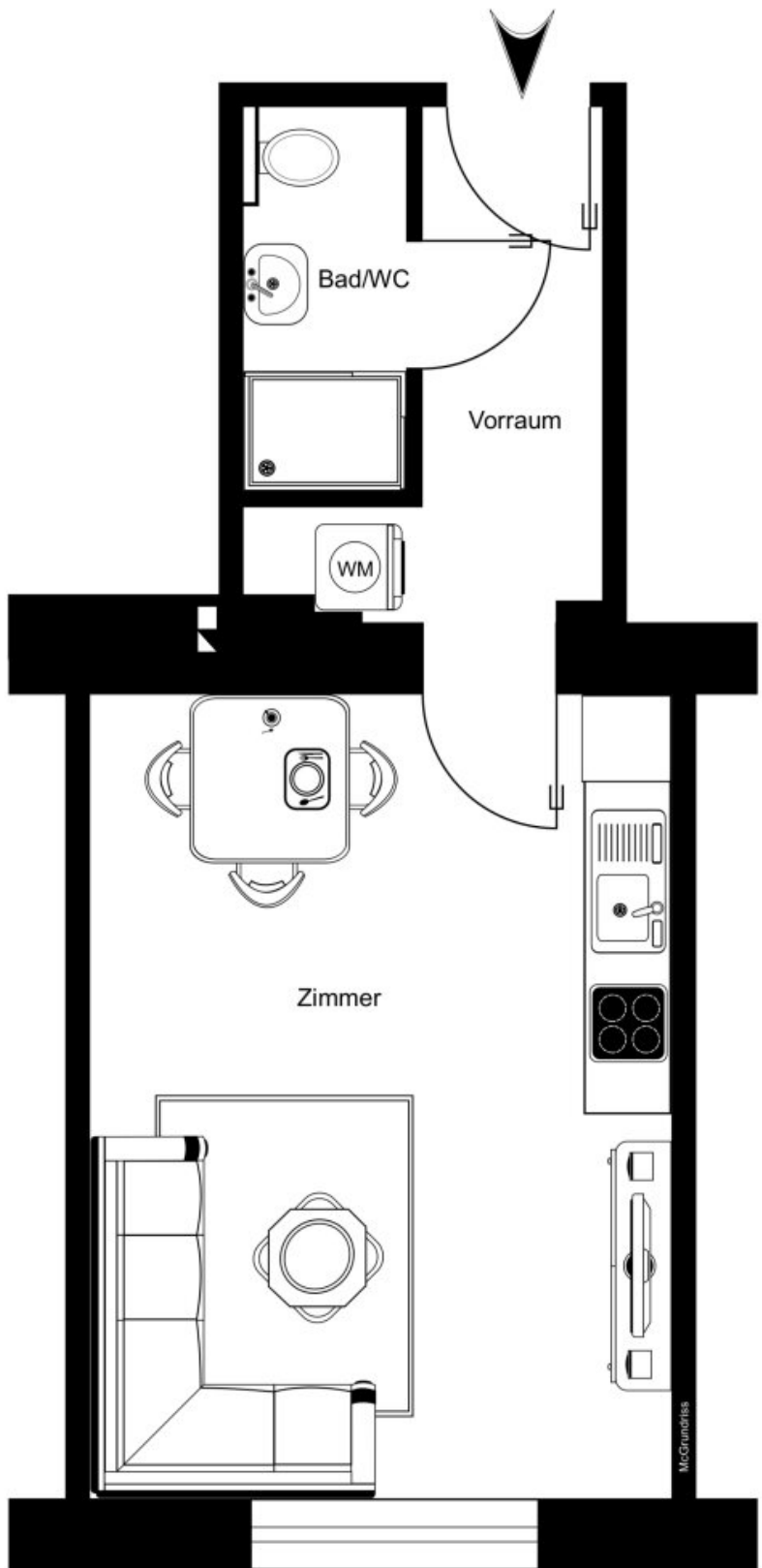


ermin zur









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Holohergasse, mitten im Herzen des lebhaften 15. Bezirks von Wien. Diese exklusive Altbauwohnung vereint den Charme des frühen 20. Jahrhunderts mit der Eleganz eines umfassend sanierten Erstbezugs.

Mit einer Wohnfläche von ca. 27 m<sup>2</sup> bietet diese kompakte 1-Zimmer-Wohnung alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Die helle Raumgestaltung, hochwertige Parkettböden und moderne Fliesen schaffen eine stilvolle Atmosphäre. Die offene Raumaufteilung ermöglicht eine ideale Nutzung der Fläche.

Das Badezimmer besticht durch seine moderne Ausstattung und einer großzügigen Dusche. Dank der kürzlich abgeschlossenen Sanierung ist die Wohnung in einem perfekten Zustand – bereit, sofort bezogen zu werden.

Die absolute Ruhelage der Wohnung sorgt für ein entspanntes Wohnerlebnis, während die Nähe zur pulsierenden Infrastruktur des Bezirks keine Wünsche offenlässt.

### Ausstattung

- Bodenbeläge: Hochwertiger Parkettboden und elegante Fliesen
- Bad: Dusche, modernes Bad mit integriertem WC
- Lift: Personenaufzug

### Preis

- Kaufpreis: **155.000,00 €**
- Betriebskosten: 55,12 €
- Reparaturrücklage: 23,39 €
- Monatliche Gesamtbelastung: 74,54 €

### Lage



Die Holohergasse liegt in einer ruhigen Seitenstraße und bietet dennoch eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächste U-Bahnstation ist nur 325 m entfernt, ebenso wie Bus- und Straßenbahnstationen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

- Nahversorgung:
- Supermarkt: 175 m
- Bäckerei: 300 m
- Einkaufszentrum: 375 m
- Gesundheit:
- Arzt: 150 m
- Apotheke: 250 m
- Klinik: 1.025 m
- Kinder & Schulen:
- Kindergarten: 325 m
- Schule: 375 m
- Universität: 675 m

#### Energieausweis

- HWB: 129,9 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieklasse D)
- fGEE: 2,76 (Energieklasse E)
- Gültig bis: 24.06.2029

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einmalige Wohnung persönlich zu besichtigen. Wir stehen Ihnen jederzeit für einen Termin zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:



David Plishtiev

ADAMANT IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführender Gesellschafter

Telefon: [+43 664 466 4776](tel:+436644664776)

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

Web: [www.adamant-immobilien.at](http://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 <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap