

**Stilvolle Altbauwohnung – Erstbezug mit modernem
Komfort in zentraler Lage!**



Objektnummer: 8422/1705

Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,08 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Kaufpreis:	209.000,00 €
Betriebskosten:	89,71 €
USt.:	8,97 €
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.

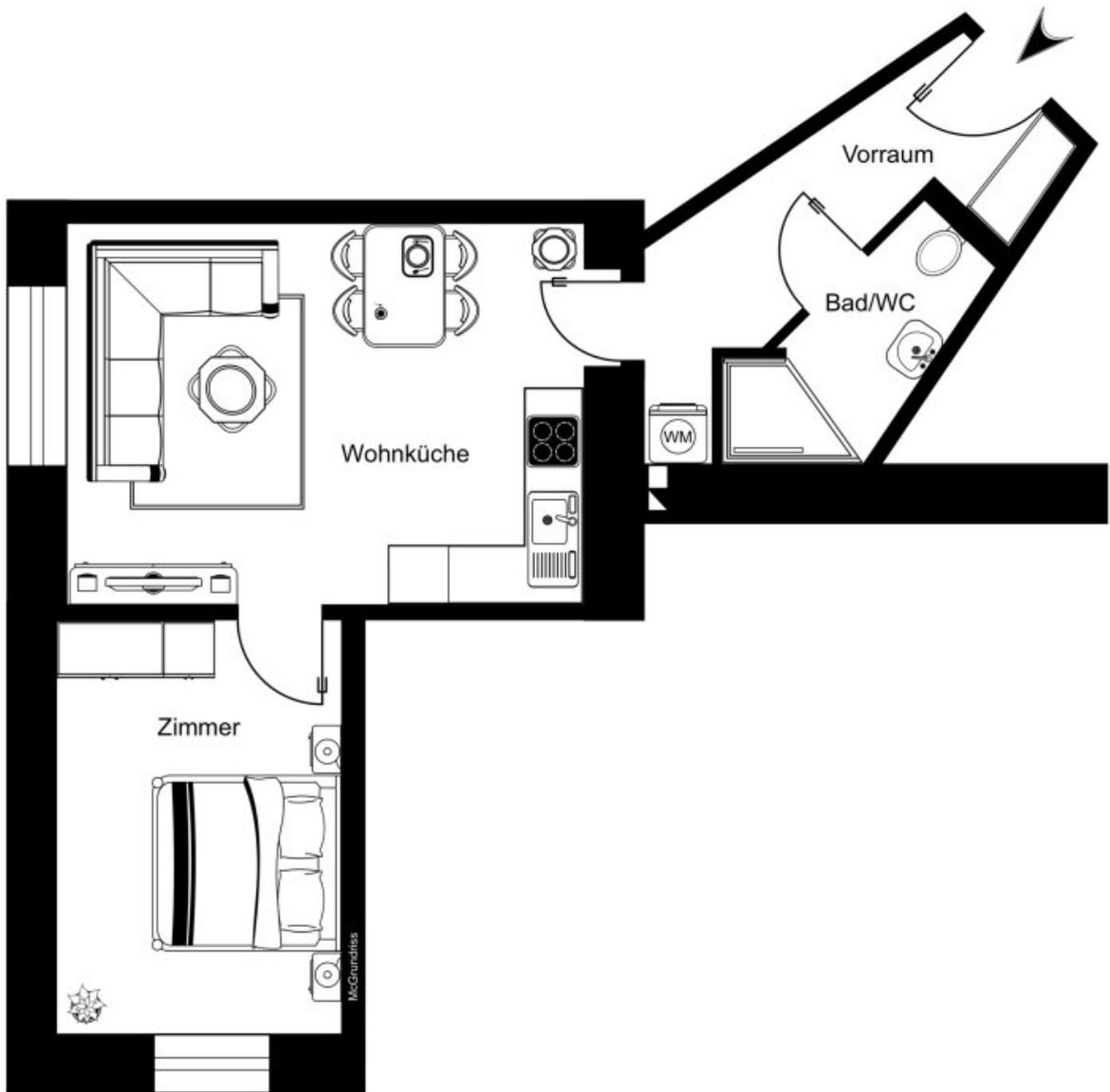
termin zur











Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung bietet einen perfekten Mix aus historischem Flair und modernem Komfort. Die Wohnung wurde 2024 umfassend saniert und befindet sich im Erstbezug. Sie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, darunter elegante Parkettböden und eine moderne Etagenheizung.

Ein Highlight ist der Grünblick, der für Ruhe und Entspannung sorgt – mitten in der lebendigen Stadt.

Eckdaten

- Zimmer: 2
- Bäder: 1 (mit Dusche und WC)
- WCs: 1
- Wohnfläche: 40 m² (bitte Fläche ergänzen)
- Heizung: Gas-Etagenheizung
- Bauart: Altbau, Baujahr 1900
- Zustand: Erstbezug
- Letzte Sanierung: 2024

Ausstattung

- Bodenbeläge: Hochwertiger Parkett & Fliesen
- Badezimmer: Moderne Dusche, WC integriert
- Lift: Personenaufzug vorhanden
- Extras: Nähe zur U-Bahn, Grünblick

Lage

Die Wohnung liegt in der begehrten Holochergasse im 15. Bezirk von Wien, nur wenige Schritte von hervorragenden Infrastrukturpunkten entfernt.

Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung:

- Gesundheit: Arzt (150 m), Apotheke (250 m), Klinik (1.025 m)
- Bildung: Schule (375 m), Universität (675 m)
- Einkaufsmöglichkeiten: Supermarkt (175 m), Einkaufszentrum (375 m)
- Verkehrsanbindung: U-Bahn (325 m), Straßenbahn (250 m)

Preisinformation

- Kaufpreis: **€ 209.000,00**
- Monatliche Kosten:
- Betriebskosten: € 89,71
- Reparaturrücklage: € 41,31
- USt.: € 8,97
- Gesamt: € 139,99

Nebenkosten:

- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Energieausweis

- HWB: D (129,9 kWh/m²a)
- fGEE: E (2,76)

Gültig bis 24.06.2029.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, kontaktieren Sie uns gerne!

Ihr Ansprechpartner:

David Plishtiev

ADAMANT IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführender Gesellschafter

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

E-Mail: d.plishtiev@adamant-immobilien.at

Web: 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