

## **Charme trifft Moderne: Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im Herzen des 15. Bezirks**



**Objektnummer: 8422/1702**

**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>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<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>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,76 €
<b>USt.:</b>	11,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Plishtiev**

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

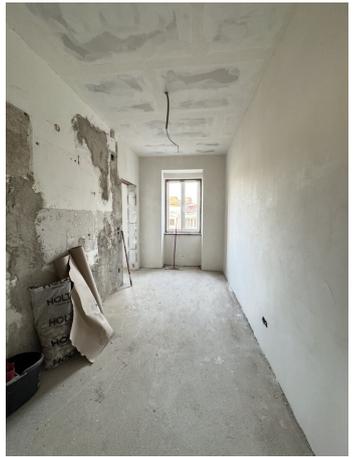
T +43 664 466 4776

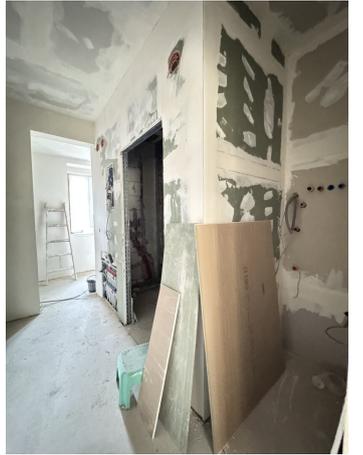
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



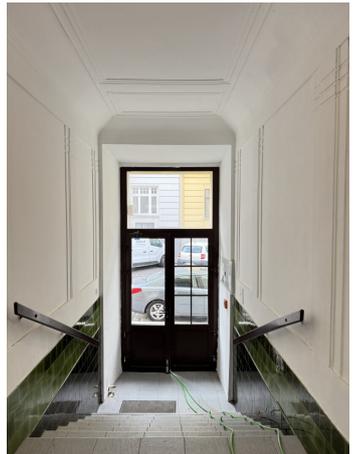
termin zur















# Objektbeschreibung

## Beschreibung

Erleben Sie den Charme eines Altbaus, vereint mit der Eleganz eines modernen Erstbezugs. Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über ca. 58 m<sup>2</sup> und befindet sich im 3. Liftstock eines Hauses aus der Jahrhundertwende (Baujahr 1900). Die Wohnung wurde 2024 umfassend saniert und bietet nun höchsten Wohnkomfort in absoluter Ruhelage.

Dank der hochwertigen Ausstattung und der durchdachten Raumaufteilung wird diese Wohnung den Ansprüchen einer urbanen Lebensweise gerecht. Perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die den Komfort eines modernen Zuhauses schätzen.

## Fertigstellung März 2025

### Highlights der Wohnung

- Wohnfläche: ca. 58 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 3
- Badezimmer: 1 mit moderner Dusche
- Toiletten: Separates WC

### Ausstattung

- Bodenbeläge: Edles Parkett und hochwertige Fliesen
- Heizung: Fußbodenheizung mit Gasbetrieb
- Bad: Stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit zeitloser Dusche
- Aufzug: Personenlift im Gebäude
- Besonderheiten: Nähe zur U-Bahn, absolute Ruhelage

### Energieausweis

- HWB: D (129,9 kWh/m<sup>2</sup>a)

- fGEE: E (2,76)
- Gültig bis: 24.06.2029

## Lage

Die Holochergasse liegt in einer der gefragtesten Lagen des 15. Bezirks. Die Infrastruktur ist hervorragend und bietet alles, was das Herz begehrt:

- Öffentliche Verkehrsmittel:
- U-Bahn: 325 m
- Straßenbahn & Bus: 250 m
- Bahnhof: 325 m
- Nahversorgung:
- Supermarkt: 175 m
- Bäckerei: 300 m
- Einkaufszentrum: 375 m
- Gesundheitseinrichtungen:
- Arzt: 150 m
- Apotheke: 250 m
- Klinik: 1.025 m
- Bildungseinrichtungen:
- Kindergarten: 325 m
- Schulen: 375 m
- Universität: 675 m

• Kaufpreis: **319.000,00 €**

Ihr Ansprechpartner

David Plishtiev

Geschäftsführender Gesellschafter

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Naschmarkt 50, 1060 Wien

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

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

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses exklusive Objekt vorzustellen!

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