

**Stadtwohnung mit Gartennutzung | 50 m² | Gute
Energiewerte | zentrale Lage | U4 Friedensbrücke | Franz
Josefs Bahnhof**



Objektnummer: 3928

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	97,18 €
USt.:	12,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Simon Schmidt

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien





W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der beliebtesten Gegenden von Wien - dem charmanten und lebendigen Stadtteil Alsergrund! Hier haben wir eine wunderschöne Wohnung mit 2 Zimmern zum Verkauf, die Ihnen ein komfortables und stilvolles Leben bietet. Mit einer Fläche von ca. 50m² ist dies eine großartige Gelegenheit, in eine der begehrtesten Wohngegenden der Stadt zu investieren.

Aufteilung der Wohnung:

Wohnzimmer ca. 15,99 m²

Zimmer mit ca. 16,37 m²

Vorraum mit ca. 4,99 m²

Küche mit ca. 6,73 m²

Bad mit ca. 3,86 m²

WC mit ca. 1,00 m²

Abstellraum mit ca. 1,05 m²

Highlights der Wohnung bzw. des Hauses:

- Niedrige Energiewerte
- Personenaufzug
- Fahrradraum im Erdgeschoß/Garten
- Gartennutzung
- Kurze Distanz zu öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahn, Straßenbahn, Franz Josefs Bahnhof)

Das Haus wurde 2009 kernsaniert und mit einer Dämmung versehen - somit verfügt das Haus über sehr gute Energiewerte. Darüber hinaus wurde ein Lift eingebaut und die Fenster erneuert. 2017 erfolgte der Ausbau des Dachgeschoßes und die Errichtung eines großzügigen

Fahrradraumes.

Die Wohnung selbst ist in einem sehr guten Zustand und wurde stets gut gepflegt. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett ausgestattet.

Die Einbauküche ist perfekt für alle, die gerne kochen und bietet ausreichend Stauraum für alle Ihre Küchenutensilien. Der Personenaufzug in der Wohnanlage sorgt für zusätzlichen Komfort und erleichtert das Erreichen Ihrer Wohnung im obersten Stockwerk.

In der Umgebung finden Sie auch alle wichtigen Einrichtungen, die Sie für ein komfortables Leben benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, höhere Schulen, Supermärkte und Bäckereien.

Dies ist die perfekte Wohnung für junge Paare oder Einzelpersonen, die ein stilvolles und komfortables Leben in einer der besten Gegenden von Wien suchen. Diese Immobilie bietet alles, was Sie sich wünschen können - eine großartige Lage, ein gepflegtes Zuhause, eine Gartennutzung mitten in der Stadt und eine schöne Aussicht. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung dieser Wohnung!

Kaufpreis: 319.000 Euro

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Mag. (FH) Simon Schmidt

Mobil.: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Mag. (FH) Simon Schmidt

Mobile: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap