

EINZIGARTIGE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT GROßZÜGIGER TERRASSE IN EXKLUSIVER INNENSTADTLAGE



Objektnummer: 7320/289

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	74,65 €
Heizkosten:	153,76 €
USt.:	33,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

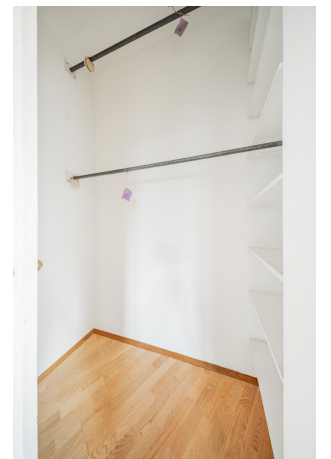


Bence Bueer

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3















Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im Herzen Wiens! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung am begehrten Passauer Platz bietet alles, was das Herz begehrt: eine großzügige Terrasse für entspannte Stunden im Freien, eine intelligente Raumaufteilung und eine Toplage, die sowohl Eigennutzer als auch Anleger überzeugt.

Eckdaten auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 46,57 m²
- Terrassenfläche: ca. 31,40 m²
- Zimmer: 2
- Badezimmer: 1
- WC: 1
- Kellerräume: 1
- Abstellräume: 1

Highlights der Immobilie:

- **Wohn-/Essbereich:**

Einladend, hell und großzügig gestaltet – ideal für gemeinsame Stunden oder entspannte Abende.

- **Schlafzimmer:**

Rückzugsort mit ausreichend Platz für Erholung und individuelle Gestaltung.

- **Private Terrasse:**

Die großzügige Terrasse mit ca. 31,40 m² lädt zu entspannten Abenden oder einfach zum Genießen der frischen Luft über den Dächern Wiens ein. Solch eine Außenfläche in dieser Lage ist ein absolutes Highlight und eine Rarität!

- **Die Raumaufteilung:**

Diese Wohnung überzeugt mit einem cleveren Grundriss, der Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden lässt.

- **Lichtdurchflutete Räume:**

Die Räume bieten eine angenehme Wohnatmosphäre, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Gestaltungspotenzial – Ihre Kreativität ist gefragt

Die Wohnung befindet sich in einem adaptierungsbedürftigen Zustand. Nutzen Sie diese Chance, um das Objekt nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und eine Immobilie zu schaffen, die Ihre individuellen Wünsche erfüllt.

Kosten:

- **Kaufpreis:** € 749.000,-
- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Bence Bueer unter 0699 190 823 56 oder unter bence.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap