

## 2 Zimmerwohnung mit Charme in aufstrebender Lage



**Objektnummer: 183663411**

**Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 193,54 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	164.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,61 €
<b>USt.:</b>	12,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mahmod Farokhnia**

Lagun Realitäten GmbH  
Theresiengasse 47 / Hofgebäude  
1180 Wien

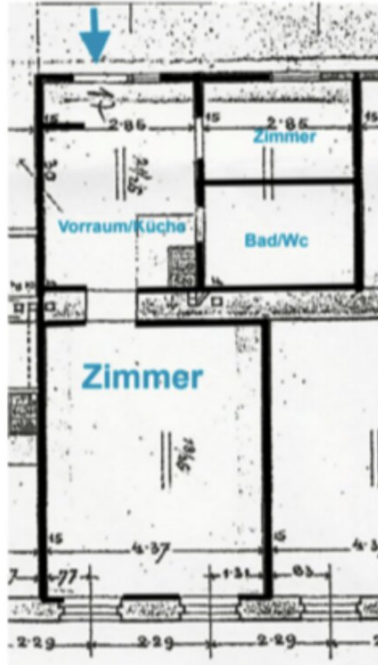








LAGUN



## Objektbeschreibung

### Voll ausgestattete, stylische Wohnung mit Charme

Die ca. **44 m<sup>2</sup>** große Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Altbau-Hauses und wurde sehr stilvoll, mit hochwertigen Materialien und viel Liebe zum Detail ausgestattet. Ein **Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup>** steht zur Verfügung.

Weiters ist die Wohnung noch mit **folgendem** ausgestattet:

- + **Außenjalousien im Wohn - Schlafraum**
- + **einer Waschmaschine**
- + **einem Fernseher**
- + **einem Kühl-Gefrierkobi**
- + **einem Wäscheständer, Bügelbrett und Bügeleisen, etc.**
- + **einem Wasserkocher und Toaster**

[HIER GEHT ES ZUR VIRTUELLEN 3D-BESICHTIGUNG DER IMMOBILIE](#)

### RAUMAUFTeilUNG

- + großzügiger **Vorraum** mit vollausgestatteter Küchenzeile
- + vollausgestatteter **Schrankraum**
- + **geräumiger Wohn- Schlafraum** mit Bett, Esstisch und Sofa
- + **Badezimmer** mit einer Dusche und Toilette

Die Wohnung ist bis zum 30.09.2025 befristet vermietet oder kann bestandsfrei übernommen werden.



Die monatliche Gesamtmiete (Miete, Möbelmiete und Betriebskosten) beläuft sich 649,99€.

### **LAGE & UMGEBUNG:**

Die Liegenschaft befindet sich in der Davidgasse, 8 Gehminuten vom Matzleinsdorfer Platz entfernt.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie BILLA, Apotheke, Müller, DM, Hofer, Spar, Fressnapf uvm.

Ebenso ist eine Hundezone im Fortunapark in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

### **VERKEHRSANBINDUNG:**

- Bushaltestelle (Linie 7A)
- die Straßenbahnhaltestelle in 240m Entfernung (Linie 1) fährt zum Schottentor
- Bahnhof Matzleinsdorferplatz in 750m Entfernung
- U-Bahn Station ( U1 Reumannplatz) ist mit dem Bus in ca. 12 min erreichbar
- zukünftige U-Bahn Station U2 am Matzleinsdorferplatz in 750m Entfernung

### **INTERESSE?**

Für weitere Informationen bzw. zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehe ich gerne zu Ihrer Verfügung.

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.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

***"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."***

***"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."***

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap