

**Bestlage 3. Bezirk - Apostelgasse ++ Charmante 2-Zimmer  
Stadtwohnung ++ Nähe Rochusmarkt ++ Perfekte  
Infrastruktur ++ U-Bahn und Landstraßer Hauptstraße sind  
fußläufig erreichbar!**



**Objektnummer: 278941**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Apostelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	37,14 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	37,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	235.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.327,41 €
Betriebskosten:	66,87 €
USt.:	6,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



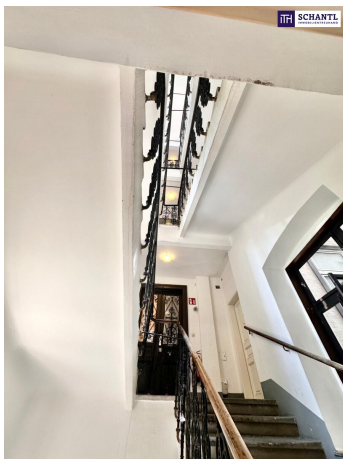
**Mag. Hanna Herzenstein**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH

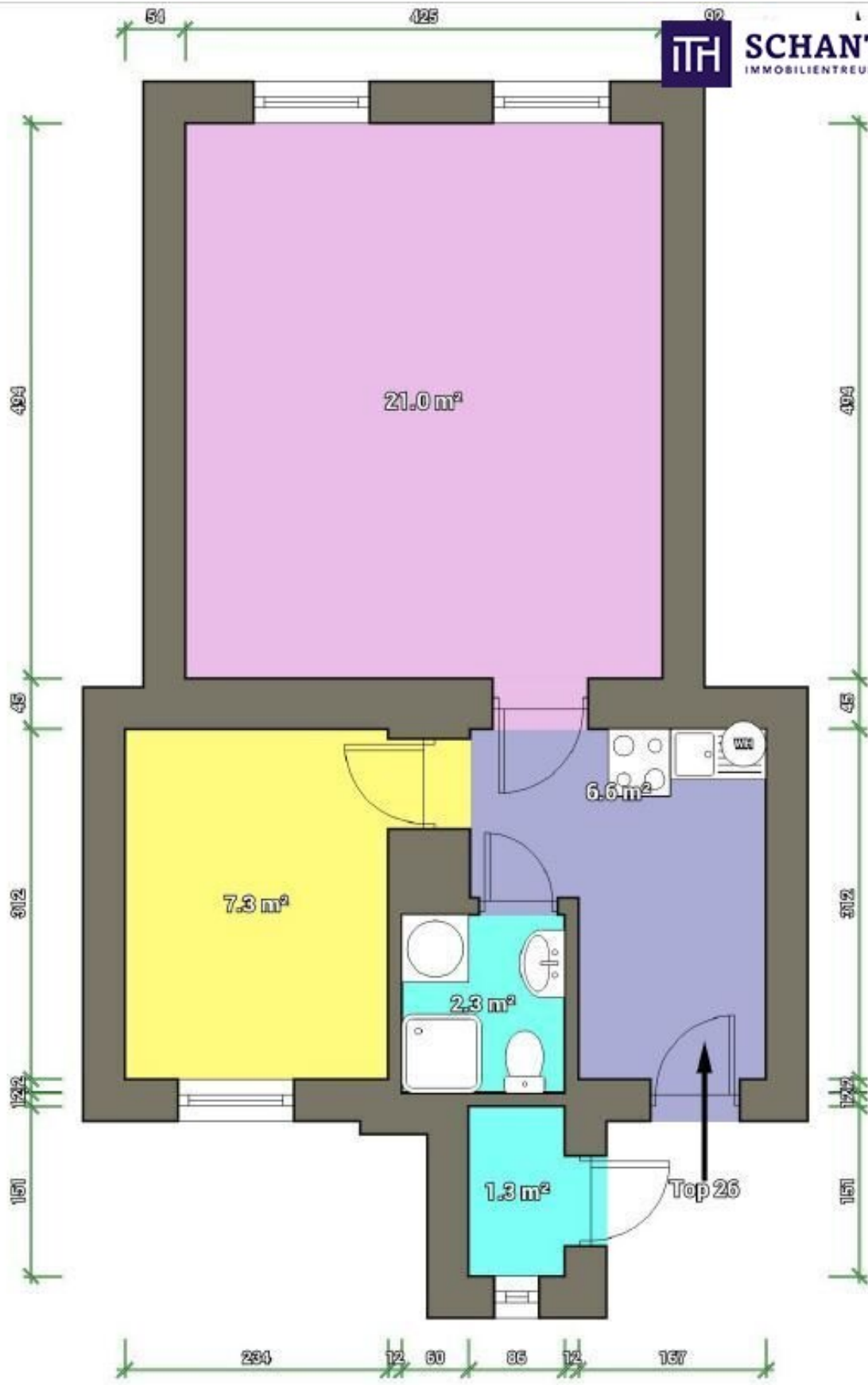




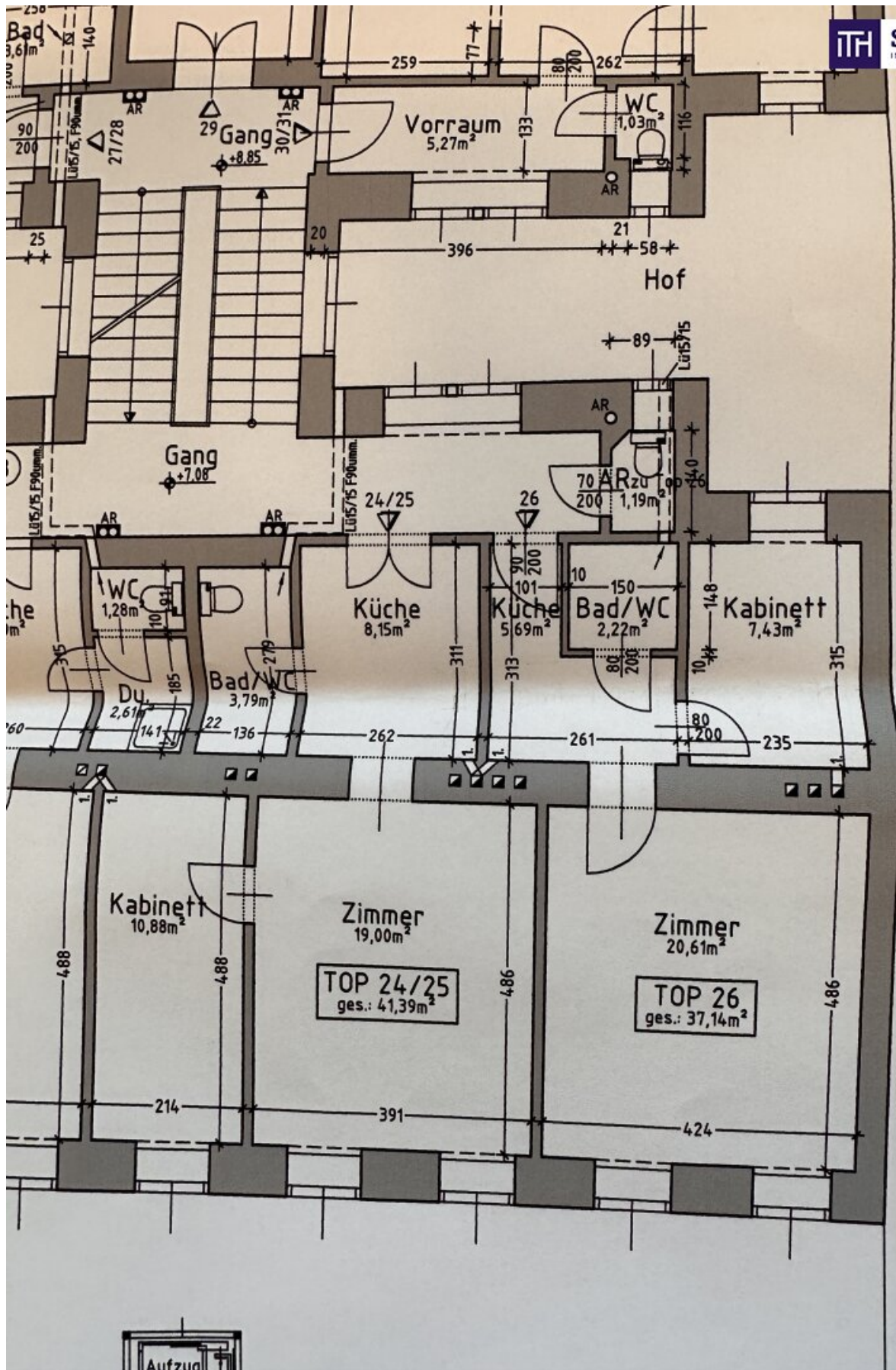












## Objektbeschreibung

**Bestlage 3. Bezirk - Apostelgasse ++ Charmante 2-Zimmer Stadtwohnung ++ Nähe Rochusmarkt ++ Perfekte Infrastruktur ++ U-Bahn und Landstraßer Hauptstraße sind fußläufig erreichbar!**

Willkommen in dieser entzückenden 2-Zimmer-Wohnung im **zweiten Stock ohne Aufzug** eines prachtvollen Altbaus aus dem Jahr **1892**. Diese Immobilie vereint den historischen Charme des klassischen Wiener Altbaus mit modernem Wohnkomfort und einer Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Zwischen **Kardinal-Nagl-Platz** und der **Rochusgasse** gelegen, bietet diese Wohnung eine erstklassige Infrastruktur und kurze Wege:

- **Rochusmarkt:** Nur wenige Gehminuten entfernt, ideal für frische Lebensmittel und Kulinarik.
- **Naherholung:** Der nahegelegene **Prater** lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.
- **Shopping und Stadtleben:** Das Einkaufszentrum **Galleria** und **Wien Mitte** sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.
- **Öffentliche Anbindung:** Perfekte Erreichbarkeit durch die U3 und U4 sowie diverse Bus- und Straßenbahnlinien.

### Facts:

- **Wohnfläche:** ca. **37,14 m<sup>2</sup>** + **Abstellraum:** Praktisch am Gang gelegen mit ca. **1,19 m<sup>2</sup>**.

- **Lage:** 2. Stock (ohne Lift)
  
- **Ausstattung:**
  - Stilvolle Möblierung
  
  - Moderne Einbauküche
  
  - Badezimmer mit Dusche und WC
  
  - Parkettböden und Fliesen
  
  - **Heizung:** Infrarotheizung sorgt für angenehme Wärme und Energieeffizienz
  
  - **Warmwasser:** Durchlauferhitzer von Vaillant
  
- **Verkaufspreis: 235.000 €**

Diese Wohnung bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, ein elegantes und ruhiges Zuhause im Herzen Wiens zu erwerben. Sie ist ideal für jene, die den Charme eines historischen Gebäudes mit modernstem Komfort schätzen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie die Vorzüge dieser exklusiven Altbauwohnung!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap