

**Charmante Erstbezugs- 2-Zimmer-Wohnung in einem
generalsanierten Altbauhaus mit einem eigenen
Gartenabteil zur exklusiven Nutzung.**



Objektnummer: 8422/2110

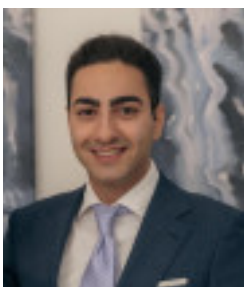
Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,28 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	58,50 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 189,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	175,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

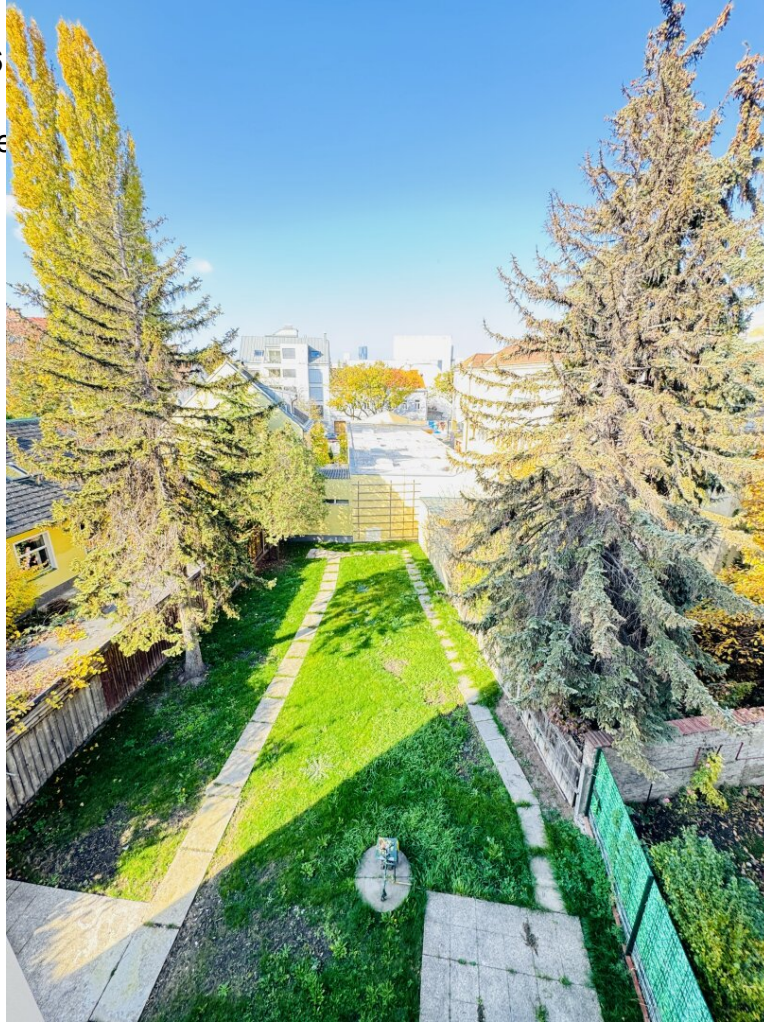


David Plishtiev

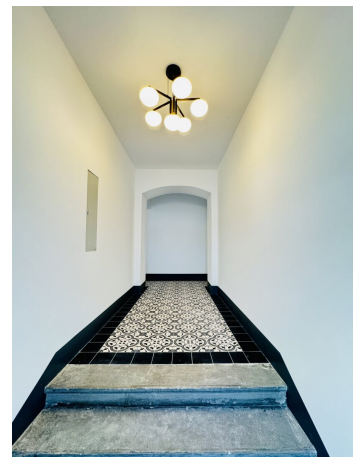
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien

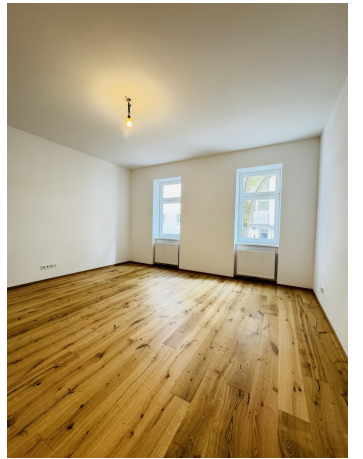
T +43 664 466 4776

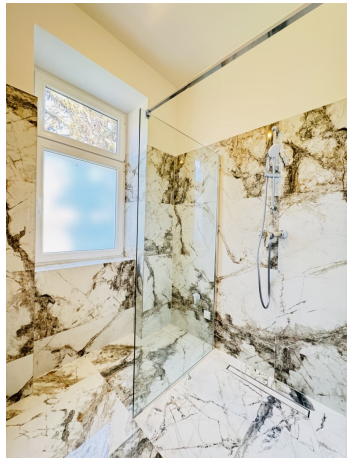
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

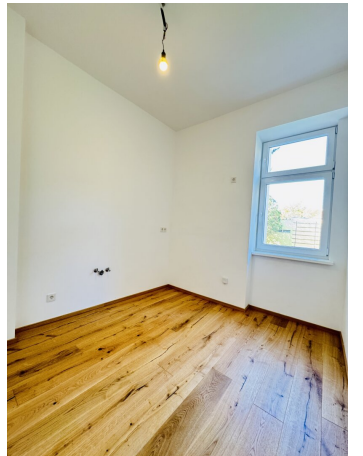


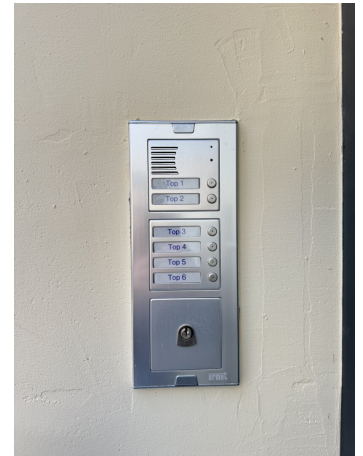
termin zur



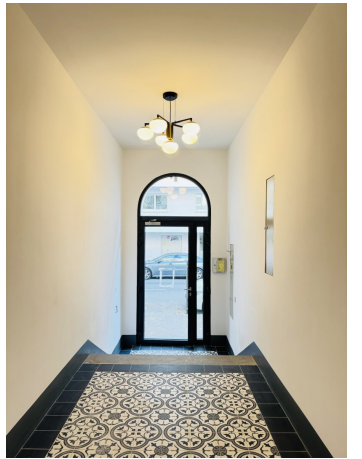
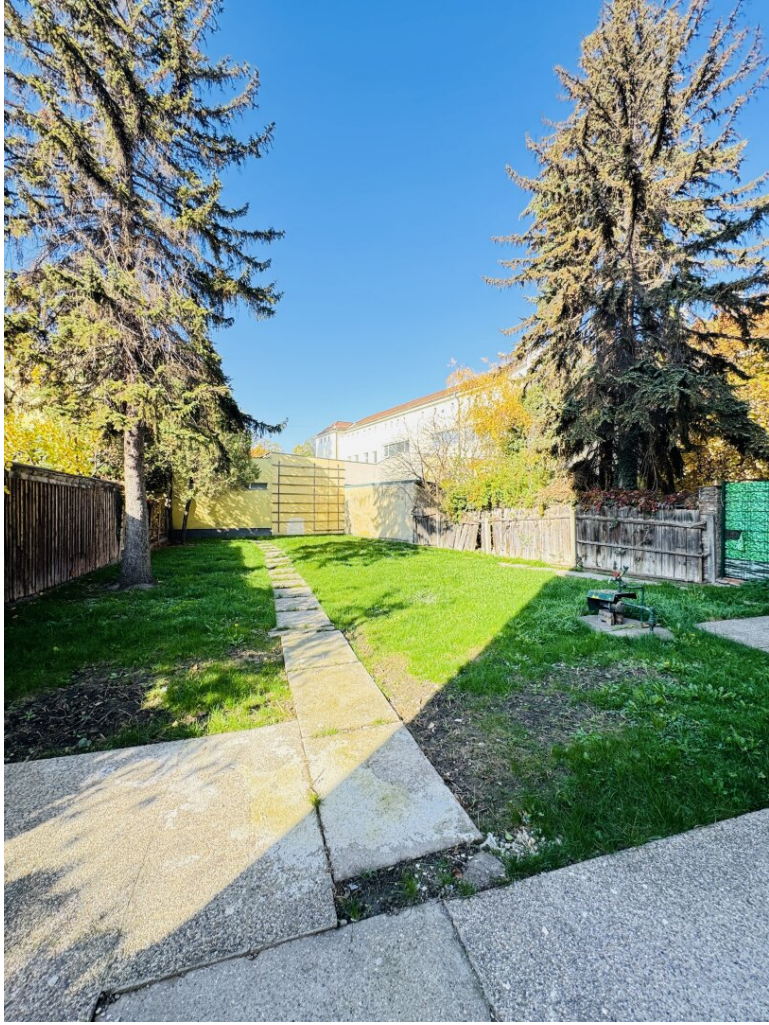


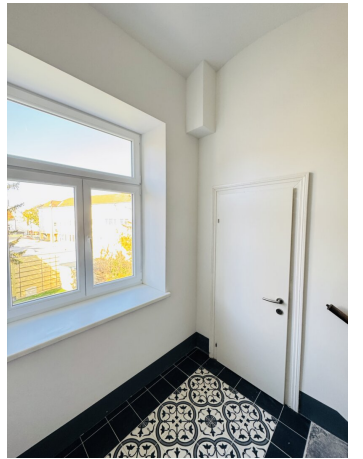


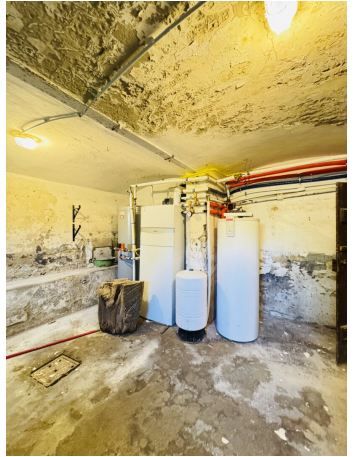




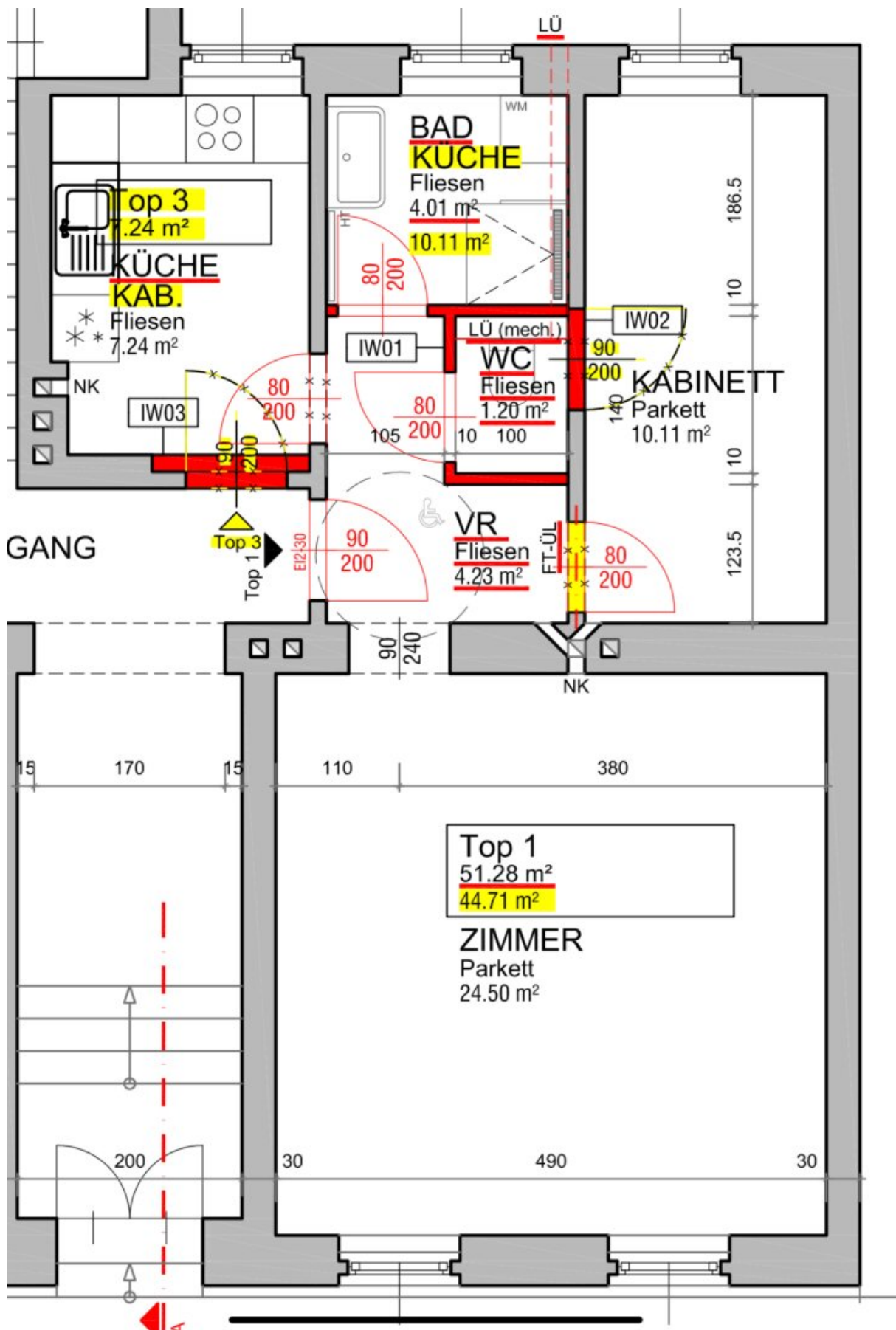


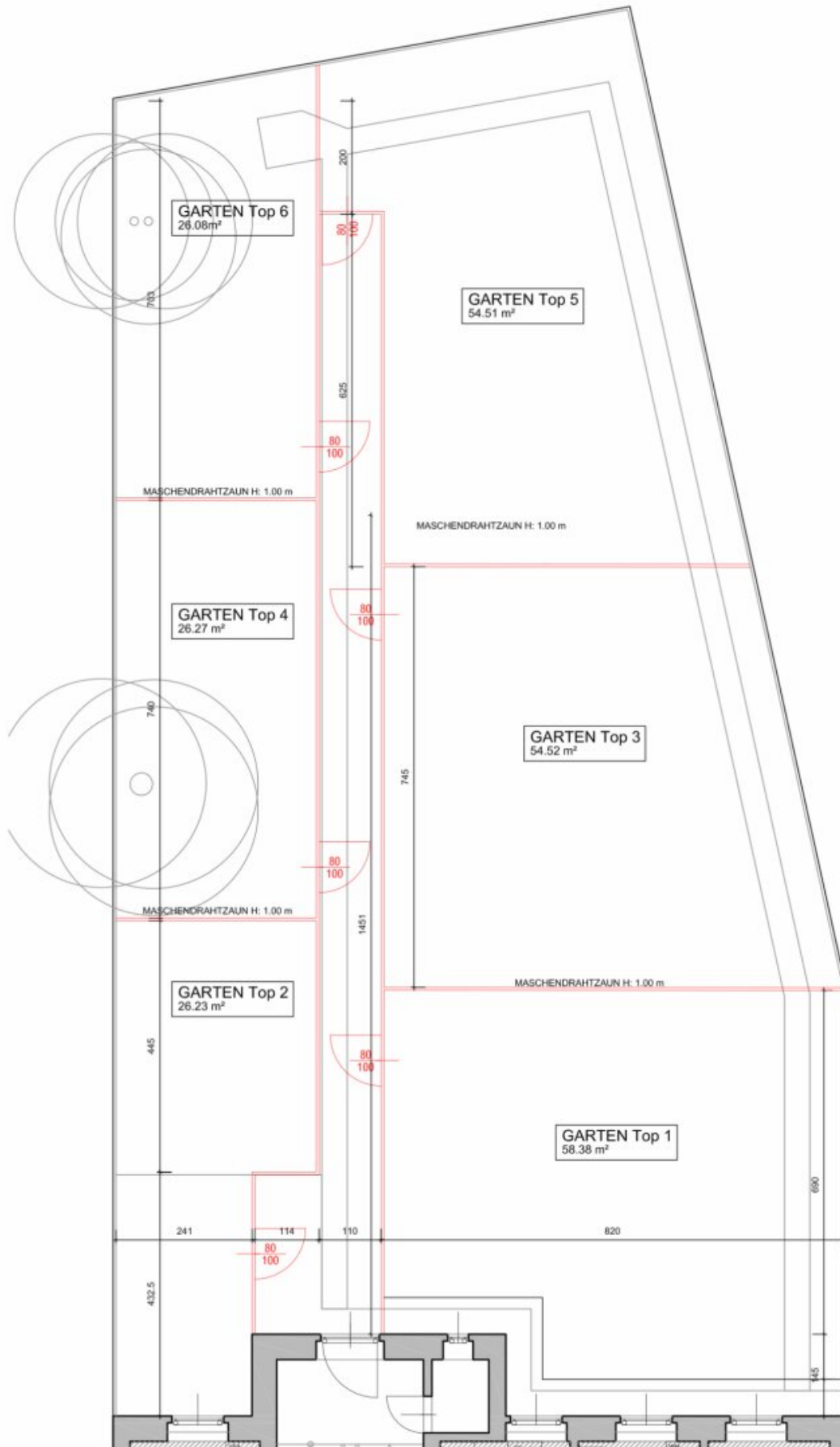












Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrer neuen Erstbezug-Wohnung in der Konstanziagasse, 1220 Wien! Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 51,28 m² und ist perfekt für Singles, Paare oder als Stadtwohnung geeignet. Die Wohnung befindet sich in einem vollständig generalsanierten Altbauhaus aus dem Jahr 1900 und bietet modernen Komfort in klassischem Wiener Charme. Genießen Sie die Vorteile der zentralen Lage sowie die grüne Umgebung, die eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Verfügbare Einheiten:

In diesem generalsanierten Altbauhaus stehen noch weitere, frisch sanierte Wohnungen zur Verfügung. Die folgenden Tops sind aktuell verfügbar:

- Top 2 :35,20 m²
- Top 3 :66,46 m²
- Top 4 :34,44 m²
- Top 5 :66,46 m²
- Top 6 :34,44 m²

Jede Wohnung bietet dieselbe hochwertige Ausstattung und denselben Komfort eines Erstbezugs nach einer umfassenden Sanierung. Nutzen Sie die Gelegenheit und wählen Sie Ihre bevorzugte Einheit in diesem gepflegten Altbau!

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 51,28 m²
- Zimmer: 2
- Badezimmer: 1
- WCs: 1 (separat)
- Etage: Erdgeschoss

- Kellerfläche: ca. 2 m²
- Bauart: Altbau
- Heizung: Zentralheizung (Gas)
- Zustand: Erstbezug nach Generalsanierung im Jahr 2024
- Baujahr: 1900

Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über hochwertige Parkettböden, ein helles Badezimmer mit Fenster, Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse sowie getrennte WCs. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Ein weiteres Highlight ist der herrliche Grünblick, den Sie vom Wohnzimmer aus genießen können. Die Nähe zur U-Bahn und anderen öffentlichen Verkehrsmitteln ist ideal für Pendler oder Stadtliebhaber.

Energieausweis:

- HWB: E, 189 kWh/m²a
- fGEE: D, 2,44

Lage:

Die Konstanziagasse befindet sich in der aufstrebenden Gegend von 1220 Wien. Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen:

- Öffentliche Verkehrsmittel: Die U-Bahn-Station ist nur 150 m entfernt, Bushaltestellen liegen in 75 m Entfernung und der Bahnhof ist nur 300 m entfernt.
- Nahversorgung: Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar. Das nächstgelegene Einkaufszentrum ist nur 1.400 m entfernt.
- Gesundheitsversorgung: In der Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken sowie ein Krankenhaus in weniger als 1 km Entfernung.
- Schulen und Kindergärten: Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und bieten eine ideale Lage für Familien.

Entfernungen (Luftlinie):

- Arzt: 475 m
- Apotheke: 325 m
- Klinik/Krankenhaus: 925 m
- Schule: 200 m
- Kindergarten: 525 m
- Supermarkt: 375 m
- U-Bahn: 150 m

Preis:

- Der Kaufpreis ist **269.000€**
- Nebenkosten: Grundbucheintragungsgebühr 1,1 %, Grunderwerbsteuer 3,5 %.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie bitte unseren Ansprechpartner:

Ihr Ansprechpartner:

David Plishtiev

Geschäftsführender Gesellschafter

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

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

E: d.plishtiev@adamant-immobilien.at

W: www.adamant-immobilien.at

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap