

## **„Charmante Altbauwohnung mit Balkon in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt“**



**Objektnummer: 18135**

**Eine Immobilie von B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	71,53 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,31 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	25,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rafael Karschigijew

B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH  
Rotenturmstraße 29/8  
1010 Wien

T +43 1 535011342  
H +43 664 886 16 966

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











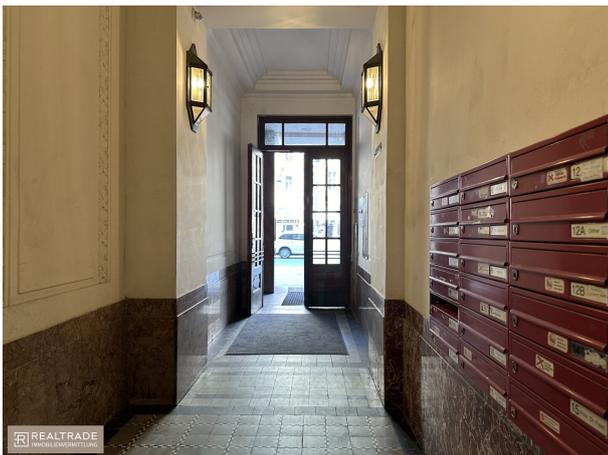




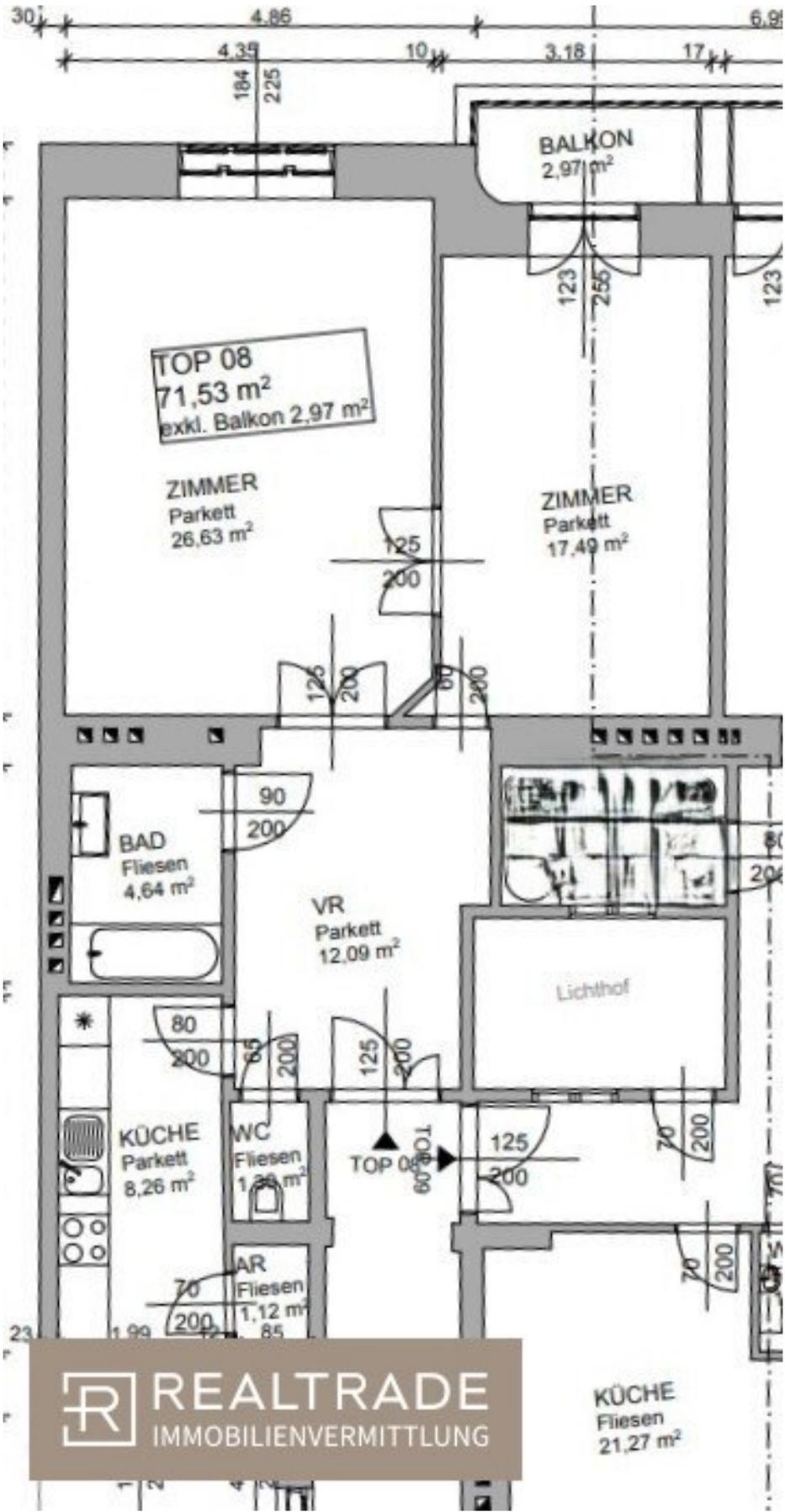












## Objektbeschreibung

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** liegt im Herzen des 2. Bezirks und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und den **Altbaucharme**. Mit ihren **großen Fenstern** und der **hohen Raumhöhe** bietet sie ein helles, luftiges Ambiente und eine angenehme Wohnatmosphäre. Der **Balkon**, der in den **ruhigen Innenhof** blickt, lädt zum Entspannen und Genießen der grünen Umgebung ein.

Der Zustand der Wohnung ist als **gebraucht** zu bezeichnen, jedoch bietet sie enormes Potenzial. Sie könnte entweder sofort bezogen oder nach Ihren Wünschen und Vorstellungen saniert werden. Die großzügige Raumhöhe und die klassische Altbauarchitektur bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als gemütliches Zuhause oder nach einer Renovierung – diese Wohnung ist ein wahres Juwel.

Das **Altbaugebäude** selbst ist sehr gepflegt und präsentiert sich mit einer klassischen Fassadengestaltung sowie einem repräsentativen Eingangsbereich. Die **Lage** in Kombination mit dem Zustand der Wohnung macht sie zu einer perfekten Wahl für all jene, die einen besonderen Altbau in einer zentralen Lage zu schätzen wissen.

### Besondere Merkmale:

- **2 Zimmer** mit hoher Raumhöhe und großen Fenstern
- **Balkon** mit Blick in den ruhigen Innenhof
- **Separate Küche**, ideal für gemütliche Kochmomente
- **Bad mit Badewanne** und **separates WC**
- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss
- **Begehbare Garderobe** im Schlafzimmer
- **Lift** im Gebäude für zusätzlichen Komfort

- Sehr gepflegtes und **repräsentatives Altbauhaus**

NEBENKOSTEN BEI KAUFVERTRAG: 3% Maklerhonorar zzgl. 20% USt., 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, Kosten der Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung durch RA-Kanzlei am Kai ,Franz-Josefs-Kai 31/1/6c, 1010 Wien : 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt., Barauslagen und Beglaubigungskosten. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigungskosten.

INFORMATIONEN- UND AUFKLÄRUNGSPFLICHTEN: Beim gegenständlichen Angebot liegt ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und der B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH vor, der Immobilienmakler wird nicht als Doppelmakler tätig. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur **Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!** Aufgrund langjähriger Erfahrung und zertifizierter Kompetenz in Immobilienangelegenheiten legen wir großen Wert auf umfassende Information und Beratung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **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