

**2 Zimmer Altbauwohnung in ruhiger Seitengasse,  
renoviert, Einbauküche, hervorragende Infrastruktur und  
Verkehrsanbindung**



**Objektnummer: 2928**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	57,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,26
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,94 €
<b>USt.:</b>	16,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3  
1190 Wien







## Objektbeschreibung

Diese entzückende **2-Zimmer Altbauwohnung mit ca. 57,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche** in einem **frisch renovierten Stilaltbau** vereint historischen Charme mit modernem Komfort. Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitengasse** und besticht durch eine **ideale Raumaufteilung** und eleganten hohen Räumen.

Der offene Wohnbereich mit **moderner Einbauküche** schafft eine einladende Atmosphäre, während das **geräumige Schlafzimmer** und das **neu sanierte Badezimmer** mit Dusche und WC für Komfort sorgen. Ein großzügiger Vorraum mit **Abstellraum** bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein **Personenaufzug** ermöglicht einen bequemen Zugang, ein **Kellerabteil** ist ebenfalls vorhanden.

Eine perfekt geschnittene Stadtwohnung.

### INFOS ZUR WOHUNG:

- **Wohnfläche:** ca. 57,55 m<sup>2</sup>
- **Kellerabteil:** ca. 5,4 m<sup>2</sup>
- Wohnküche mit vollausgestatteter Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer, neu saniert mit Dusche, Toilette, Waschbecken, Spiegel, Handtuchwärmer, WM-Anschluss
- Abstellraum
- Lift

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum mit Platz für eine Garderobe
- Praktischer Abstellraum
- Großzügiges Badezimmer mit moderner Dusche und WC
- Heller Wohn-Essbereich mit vollausgestatteter Küche mit Marken E-Geräten
- Großzügiges Schlafzimmer

### **TOP LAGE & INFRASTRUKTUR:**

- U-Bahn (U3 -Schlachthausgasse) nur 4 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinie 18 sowie die Buslinien 74A und 77A
- Supermarkt direkt vor der Haustüre
- Landstraße und Rochusmarkt in wenigen Schritten erreichbar
- Kardinal-Nagl-Park und der Back-Park
- Nähe zum Herz-Jesu-Krankenhaus

- Perfekte Anbindung an öffentliche und individuelle Verkehrsmittel
- Rasche Erreichbarkeit des Flughafens

**Kaufpreis: € 329.000,00**

**Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.**

**Vertragserrichter:** Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen

**Betriebskosten brutto gesamt: € 242,68**

Betriebskosten brutto: € 146,32

Betriebskosten Lift brutto: € 35,45

Rücklage brutto: € 61,00

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses Objekt näher bringen zu dürfen.

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

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap