

## **2-Zimmer-Gartenwohnung mit Loft-Charakter – Ruhige Innenhoflage & Eigener Zugang**



**Objektnummer: 2938**

**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>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	85,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	38,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,05
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	235,82 €
<b>USt.:</b>	23,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3  
1190 Wien





16 EAST  
real estate



16 EAST  
real estate



16 EAST  
real estate



Keinergasse 29, 1030 Wien TOP 04

1:100

## Objektbeschreibung

In einem liebevoll sanierten Gründerzeithaus befindet sich diese neu renovierte Gartenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85,40 m<sup>2</sup> sowie einem Eigengarten mit Terrasse. Die äußerst großzügige 2-Zimmer-Wohnung liegt in ruhiger Innenhoflage und ist direkt über den eigenen Garten zugänglich. Zwei Oberlichten bringen viel natürliches Licht in den geräumigen Wohn- und Essbereich, der sich im vorderen Teil der Wohnung befindet. Auf der gegenüberliegenden Seite sind Anschlüsse für eine stilvolle, offene Küche vorgesehen. Zudem verfügt die Wohnung über ein großzügiges Schlafzimmer mit modernem ensuite-Badezimmer inklusive Dusche, Badewanne und Fenster, einen praktischen Abstellraum sowie ein separates WC.

Nur wenige Schritte von der U3-Station Kardinal-Nagl-Platz entfernt, vereint diese charmante Gartenwohnung historischen Altbauflair mit modernem Wohnkomfort – eine ideale Investitionsmöglichkeit in bester Lage.

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- **Wohnfläche:** ca. 85,40 m<sup>2</sup>
- **Garten:** ca. 38,11 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 12,55 m<sup>2</sup>
- **Großzügiger Wohn-Essbereich** mit fließendem Übergang zur offenen Küche und direktem Zugang zur Terrasse
- **Geräumiges Schlafzimmer en suite** mit modernem Badezimmer inkl. Badewanne, Doppelwaschbecken und Fenster
- **Einladender Vorraum** mit Gäste-WC und praktischem Abstellraum
- **Eigener Zugang** durch den Innenhof direkt in den privaten Garten
- **Echtholz-Parkettboden** für eine warme und stilvolle Wohnatmosphäre

- **Kellerabteil**
- **Lift** für barrierefreien Zugang
- **Erstbezug nach Generalsanierung** – modernste Ausstattung in historischem Ambiente
- 

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

- U-Bahn (U3 -Kardinal-Nagl-Platz) nur wenige Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinie 18 sowie die Buslinien 74A und 77A
- Autobahn A23, A4
- Landstraße und Rochusmarkt in wenigen Schritten erreichbar
- Kardinal-Nagl-Park und der Back-Park
- Nähe zum Herz-Jesu-Krankenhaus
- Rasche Erreichbarkeit des Flughafens

**Kaufpreis: € 595.000,00**

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

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

USt. + Barauslagen

**Betriebskosten brutto gesamt: € 259,40**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap