

**1. Bezirk ums Eck - 400m zur U2 - Karmelitermarkt vor der Tür - Innenhof Ruhelage - frisch renoviert**



**Objektnummer: 15631**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,57 €
<b>USt.:</b>	9,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

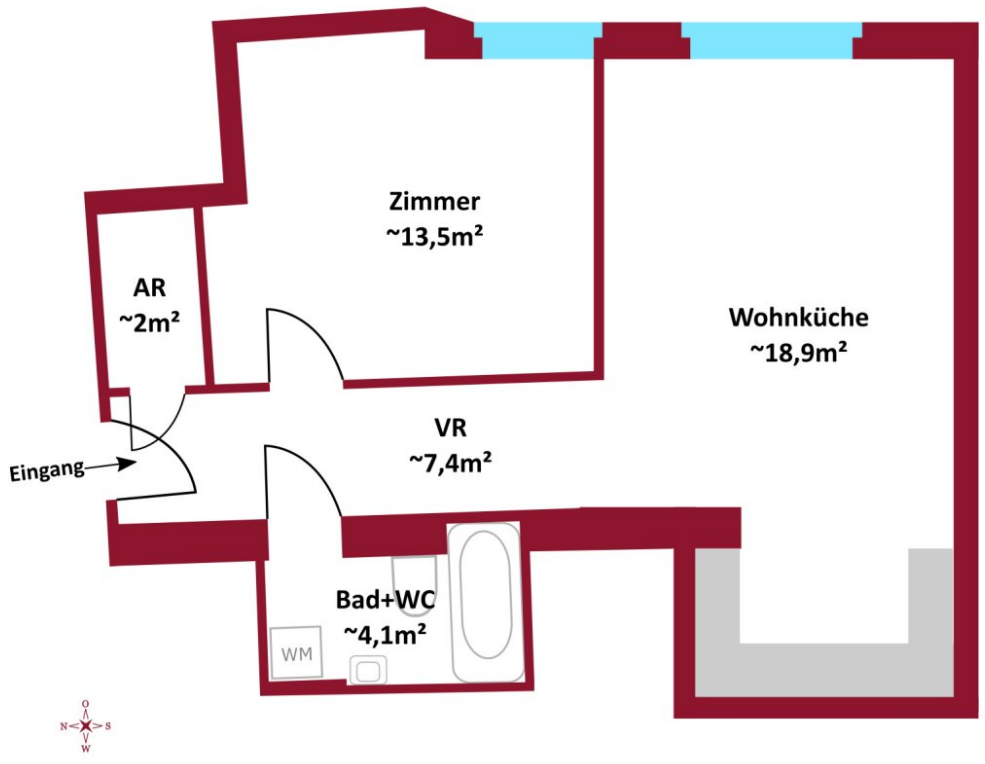
T +43 664 35 82 426

H +43 664 35 82 426

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







## Objektbeschreibung

**Unweit des 1. Bezirks** und nur einen **Steinwurf vom Karmelitermarkt** entfernt, entfaltet sich auf **50,53 m<sup>2</sup>** ein **exzellentes Raumkonzept** in absoluter Innenhof-Ruhelage. Im 2. Liftstock gelegen, genießen Sie urbanen Komfort und perfekte Anbindung – die **U2-Station "Tabor"** ist nur 400 Meter entfernt. Ein Zuhause, das Eleganz, Lebensqualität und zentrale Lage vereint.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche 50,53m<sup>2</sup>
- geräumiger Wohnbereich
- voll ausgestattete Küche
- Zimmer 13,5m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Abstellraum
- Gas-Etagenheizung
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

### Lage

**Urbaner Charme** trifft auf entspannte Ruhe – genießen Sie die **Gelassenheit einer idyllischen Seitenstraße** und die unmittelbare **Nähe zum Augarten**, perfekt für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Der **lebendige Karmelitermarkt** lockt mit seinen kulinarischen Köstlichkeiten und einzigartigem Flair. Einkaufsmöglichkeiten wie Billa und Hofer sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

### **öffentliche Verkehrsanbindungen**

70m zum Autobus 5A - "Tandelmarktgasse"

270m zur Straßenbahn 1,2 - "Karmeliterplatz"

350m zur Straßenbahn 1, 2 - "Heinestraße"

400m zur U-Bahn U2 - "Taborstraße"

500m zur Straßenbahn 1,2 - "Salztorbrücke"

### **erweiterte Betriebskosten**

Betriebskosten € 90,57

Reparaturrücklagen € 76,10

---

monatl. Gesamt € 175,73 inkl. Ust.

**Der Verkaufspreis beläuft sich auf € 359.000,-**

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **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