

## **Stilvolle 2 Zimmer Erstbezugs-Altbauwohnung mit Balkon in zentraler Lage mit Parkblick!**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 8514**  
**Eine Immobilie von RIT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	86,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	86,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,22
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,55 €
<b>USt.:</b>	13,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.244,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Evelyn Pellmann**

RIT - Rihacek Immobilien Treuhand  
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21

1230 Wien

T +43 1 87 96 333

H +43 699 187 96 33

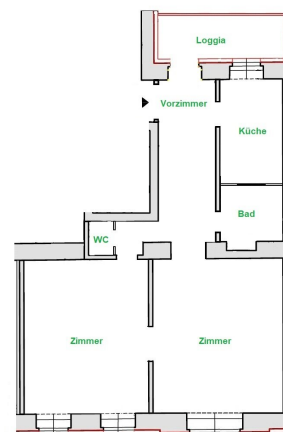
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

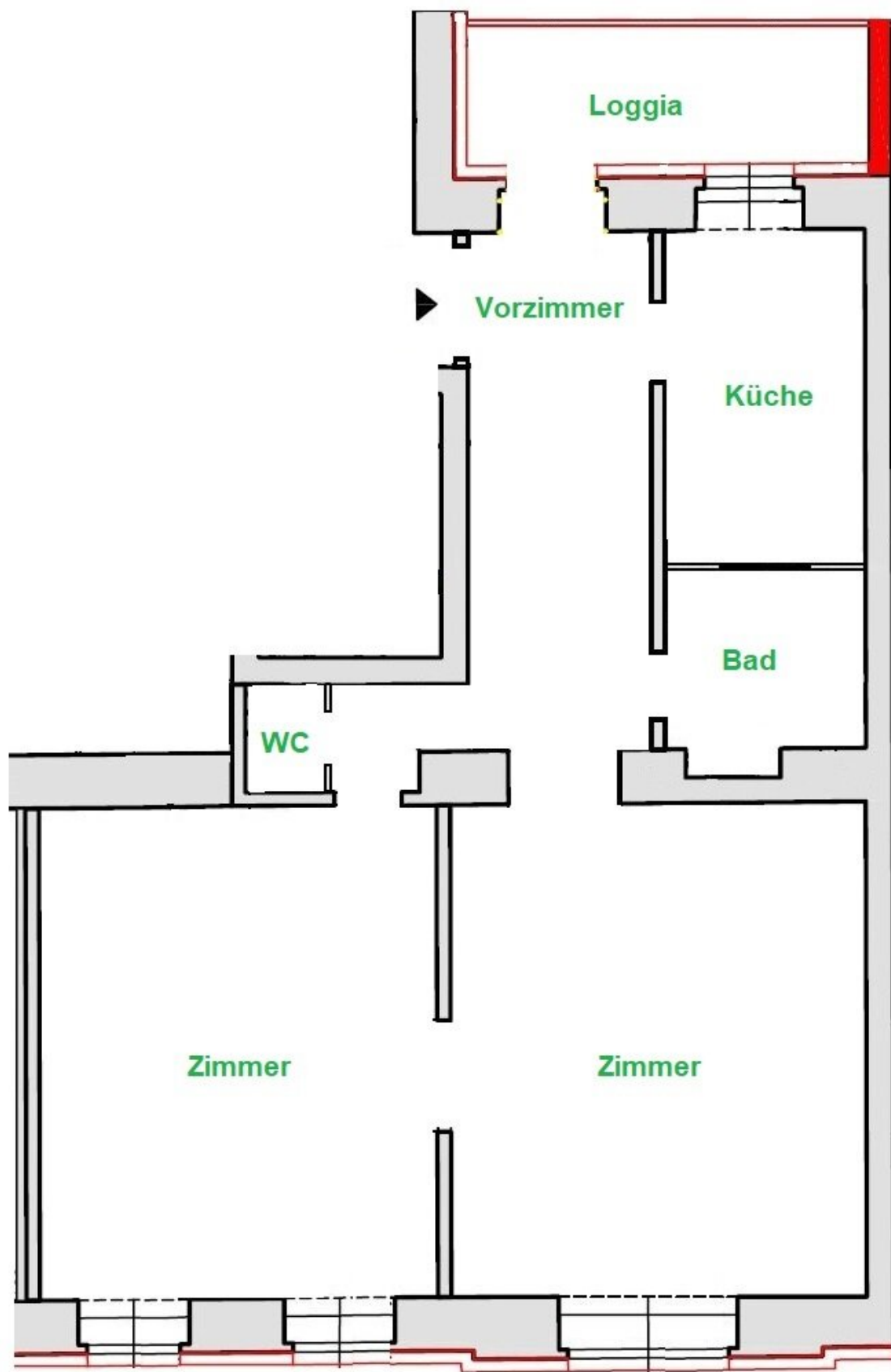














## Objektbeschreibung

### **Stilvolle 2 Zimmer Erstbezugs-Altbauwohnung mit Loggia in zentraler Lage mit Parkblick!**

Hier erwartet Sie eine moderne und hochwertig ausgestattete Wohnung in einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Der Wohnraum befindet sich in der 3. Etage und weist eine OW Ausrichtung auf.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Vorzimmer inkl. Terrassentüre für den Balkon, Bad, WC

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mit der eigenen, neuen Gasetagenheizung. Die neuen österreichischen Premium-Markenfenster weisen eine 3 fach Isolierverglasung auf.

Als Bodenbelag kommt ein massiver Echtholzparkett sowie Fliesen zum Einsatz. Im Gebäude wird demnächst ein Lift eingebaut, welcher in Folge einen barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglicht - für Sie im Preis inkludiert.

Weiters erfolgt im Zuge des Lifteinbaues ebenfalls der Balkonanbau (in der Fläche inkludiert ca. 7,3 m<sup>2</sup>) bei dieser Wohnung - für Sie im Preis inkludiert.

Im Zuge des Dachgeschoßausbaues wird auch das Dach komplett ohne zusätzliche Kosten erneuert.

Die Lage dieser Immobilie spricht für sich: Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof, die Ihnen mühelosen Zugang zu allen Ecken der Stadt ermöglichen. Zudem finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – Park, U-Bahn, Billa, Kindergarten, Volksschule, Post, Bäcker ... und viele mehr.

Diese attraktive Wohnung in einer der gefragtesten Lagen Wiens ist eine Investition in Ihre Zukunft.

**Erleben Sie urbanes Wohnen mit dem gewissen Etwas und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.



[Suchagent anlegen](https://rit.service.immo/registrieren/de) - <https://rit.service.immo/registrieren/de>

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 <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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.