

**\*Bastler-Hit! 2-Zimmer bei der WU Wien\***



SZ

**Objektnummer: 141/81905**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	41,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 163,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,92 €
<b>USt.:</b>	9,49 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	32,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Doll**

Rustler Immobilientreuhand

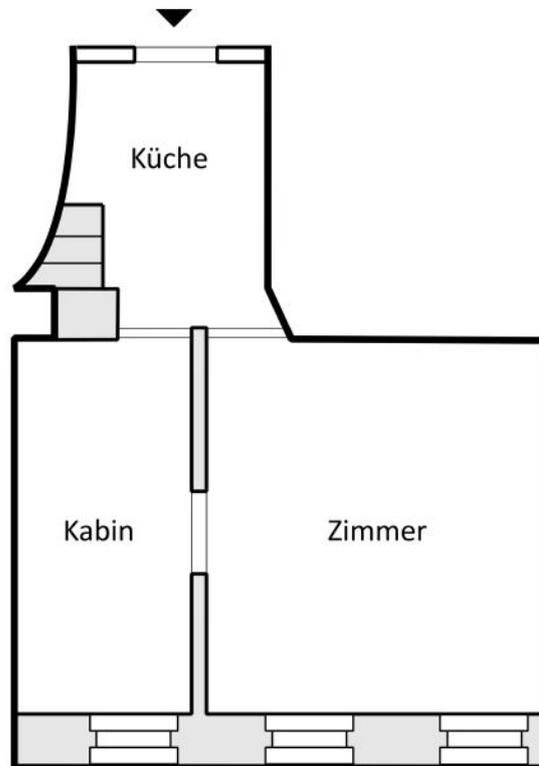
T +43 676 834 34 703

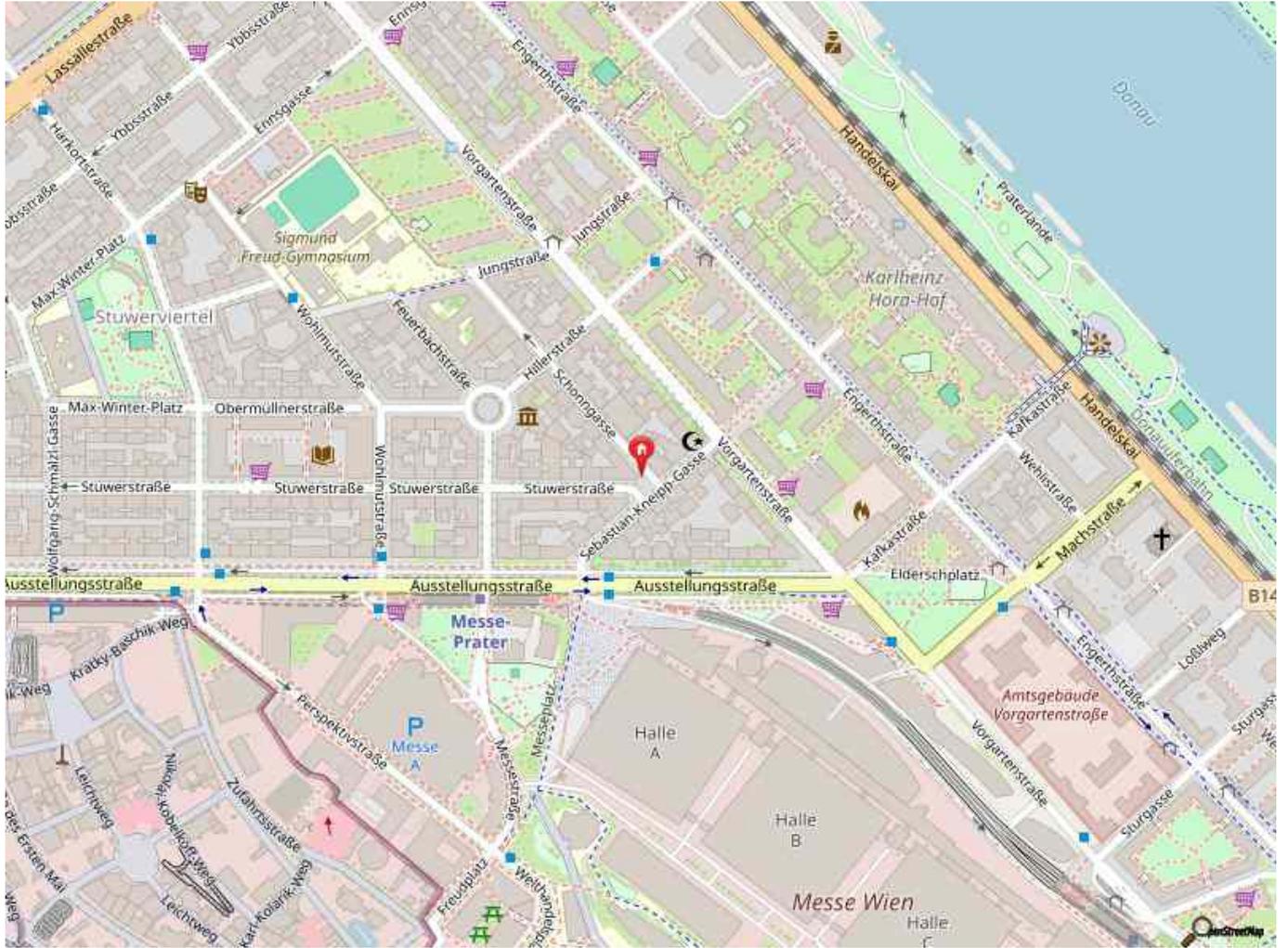
H +43 676 834 34 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Lassen Sie die besondere Atmosphäre dieser Wohnung wieder auferstehen. Bei geschickter Ausnutzung des Raumes lassen sich die hohen Decken, die große Fenster und Holzböden in modernes Wohnambiente umwandeln.

Durch die zahlreich renovierten Häuser, der Wiederbelebung des Vorgartenmarktes und der verkehrsberuhigten Lage befindet sich diese Viertel im Wandel. Immer mehr junge Menschen zieht es in diese grüne Gegend. Was auch nicht verwunderlich ist, befindet sich das Wohnungseigentumsobjekt doch in direkter Lage zum WU Campus, Sigmund-Freud-Universität und Messe Wien. Das Zentrum ist in 10 Minuten mit der U-Bahn zu erreichen, die Donauinsel, die ein großes Angebot an Freizeitaktivitäten bietet, erreicht man in wenigen Minuten per U-Bahn oder Fahrrad.

Kurzum:

Diese Liegenschaft wartet darauf von Ihnen wiederbelebt zu werden.

Beschreibung:

Die 41 m<sup>2</sup> große verkaufsgegenständliche Einheit liegt im 4. Stock eines im Jahre 1907 wiederaufgebauten Hauses und ist aufgeteilt wie folgt:

- \* Vorraum/Küche
- \* Wohnbereich
- \* Schlafzimmer
- \* Badezimmer mit Toilette

Lage:

In unmittelbarer Nähe sind nachstehende öffentliche Verkehrsmittel erreichbar:

U2 Messe Prater, U1 Praterstern mit den S-Bahnen S1, S2, S3, S4, S7, R

Straßenbahnlinien 5

Autobuslinie 5B + 80 A



## **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.