

**Generalsanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung, nahe U-Bahn,  
ruhige Lage, Erstbezug**



**Objektnummer: 2936**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1050 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollsaniert      |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 44,53 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m²               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 118,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,02                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 239.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 132,87 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 13,29 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

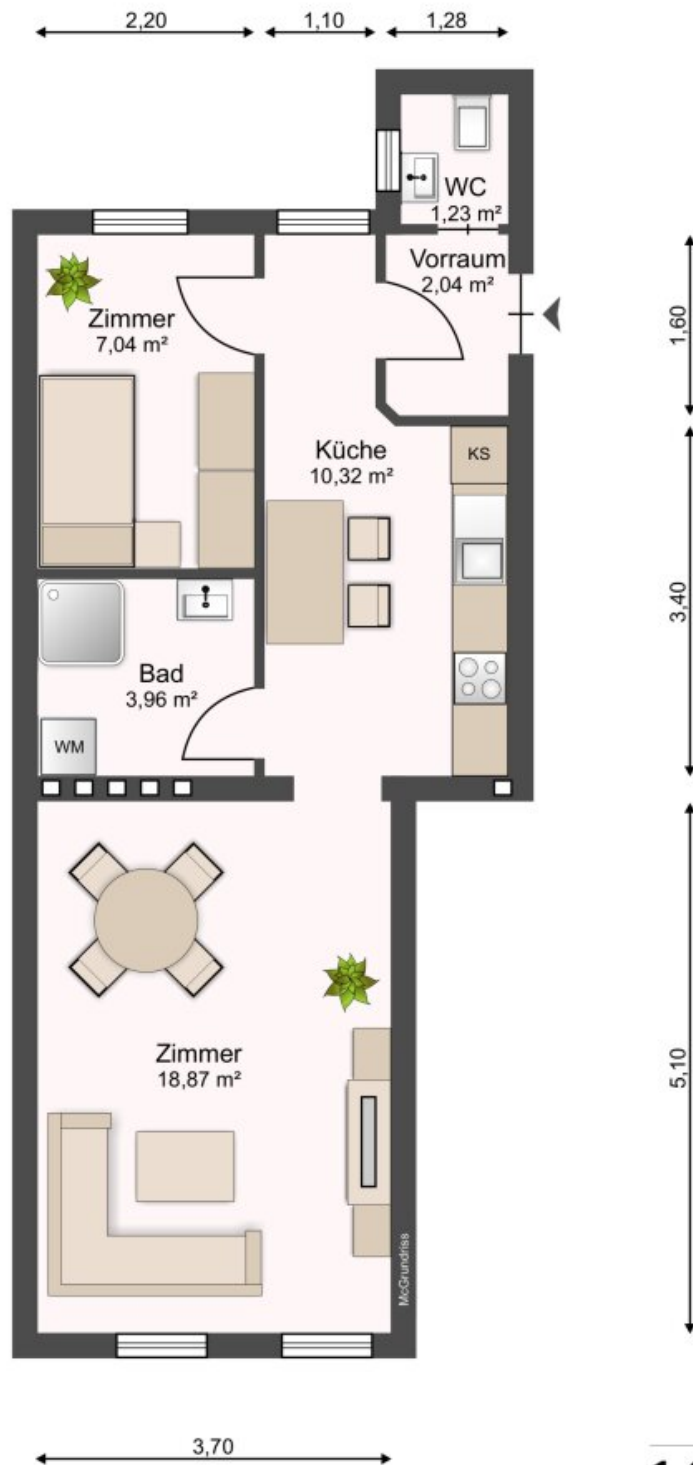
## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3  
1190 Wien





## Objektbeschreibung

In einem kürzlich **revitalisierten Gründerzeithaus** (Baujahr 1900), das sich durch eine **hervorragende Infrastruktur** und eine **ruhige Lage** auszeichnet, steht eine vollständig **sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 44,53 m<sup>2</sup>** zum Verkauf. Die stilvolle Wohnung (ohne Aufzug) besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, eine **durchdachte Raumaufteilung** und die Nähe zur zukünftigen U2-Station Siebenbrunnenplatz. Sowohl die **Straßenfassade** als auch das **Stiegenhaus** wurden aufwendig **renoviert**.

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- **Generalsaniert Wohnung: ca. 44,53 m<sup>2</sup>**
- Vorraum
- 1 Schlafzimmer in den ruhigen Innenhof, südseitig
- Helles Wohn-Esszimmer
- Separate, unmöblierte Küche
- Modernes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Spiegel, WM-Anschluss und Therme
- Separates WC
- Kellerabteil
- Gasetagenheizung
- Landdielenboden und Fliesen
- Hochwertige Innentüren

- Zentrale Lage
- Bezugsfertig!

### **INFRASTRUKTUR:**

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Bäcker, Apotheke, Bank, Post sowie auch Kindergarten und Schule sind fußläufig in Kürze erreichbar. Hotspots wie der Naschmarkt oder die Wiener Innenstadt sind schnell und bequem mit den Öffis oder dem Fahrrad erreichbar. Ein perfekter Ort für urbanes Wohnen mit hohem Komfort.

### **VERKEHRSANBINDUNG:**

**Buslinien:** 12A, 14A, 59A, N6

**U-Bahnlinie:** U4 "Margareten Gürtel" (ca. 800m entfernt), U6 "Meidling"

**Straßenbahnlinien:** 6, 18, 62 und Badner Bahn

Wien Meidling diverse Schnellbahnen, ÖBB

NEU: Ausbau der U2 "Reinprechtsdorferstraße"

**Kaufpreis: € 239.000,00**

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

**Betriebskosten brutto gesamt: € 185,27**

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

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

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
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 <1.000m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap