

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit idyllischem Grünblick und hervorragender Anbindung



Objektnummer: 4749

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,88 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	370.000,00 €
Betriebskosten:	116,60 €
USt.:	13,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

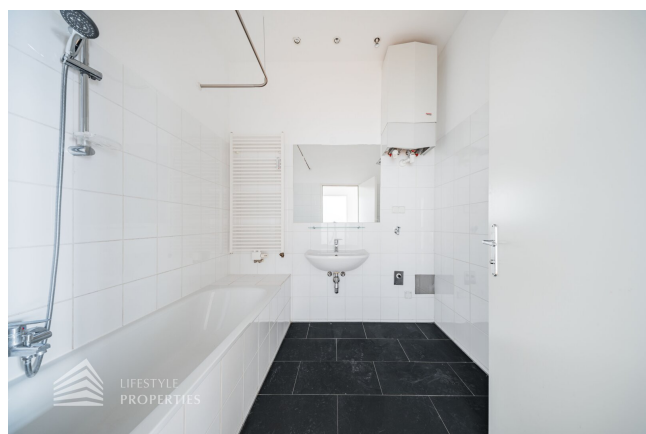


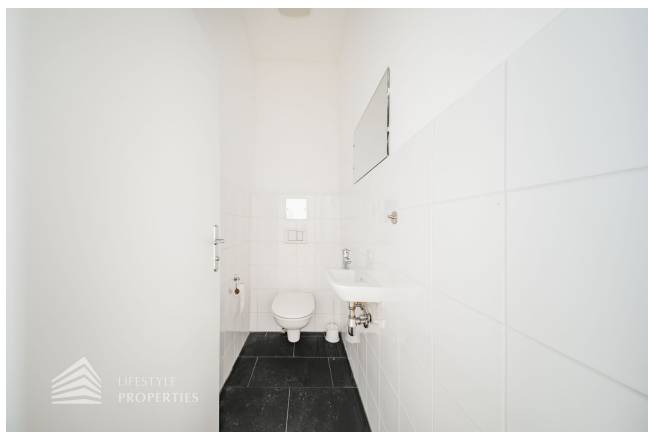
Stephan Wallner

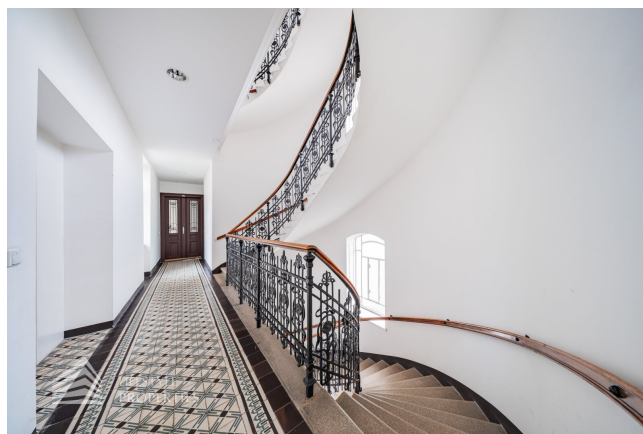
IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien



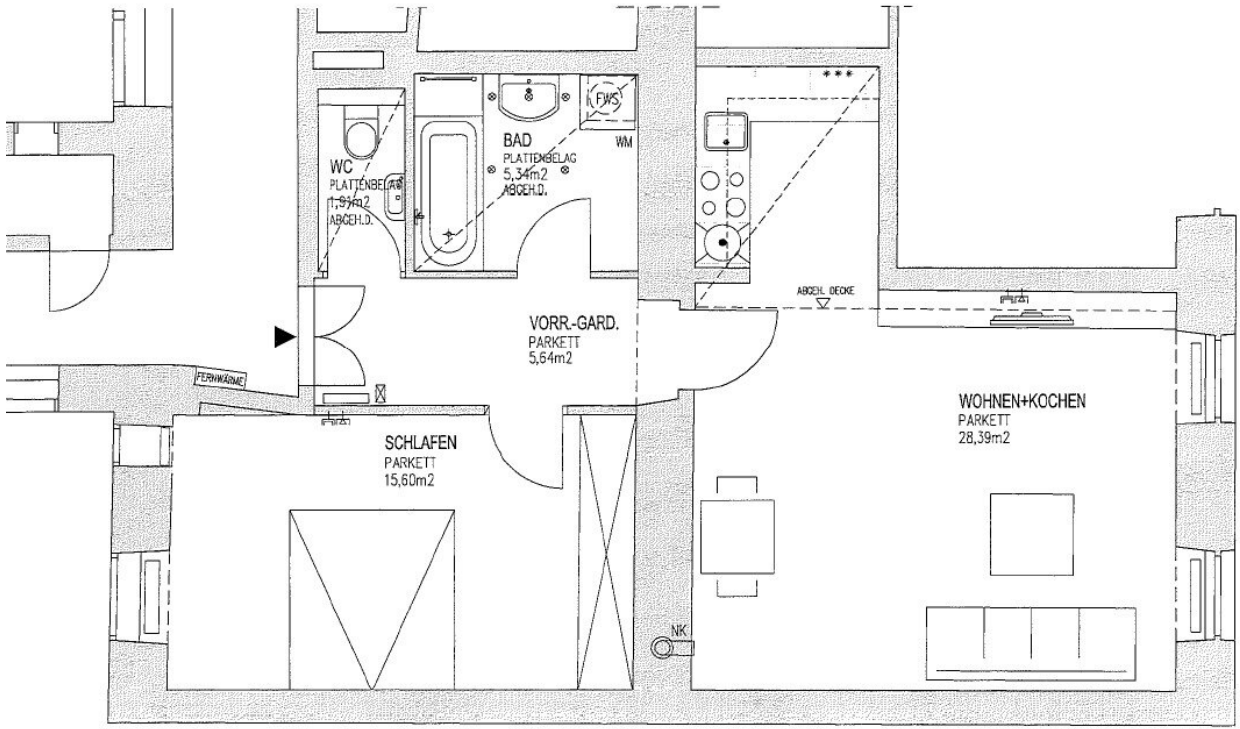
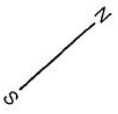












Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt diese 2-Zimmer Wohnung im schönen 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines im Jahre 1911 erbauten Altbaus und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 57 m², welche sich in einen Vorraum, ein Schlafzimmer, eine Wohnküche, ein Badezimmer und ein separates WC aufteilt. Das gepflegte Haus befindet sich in ausgezeichnetem Zustand, das Wohnungseigentum wurde erst kürzlich begründet. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine moderne Zentralheizung, und seit 2024 wird eine Reparaturrücklage aufgebaut, die derzeit bei 3.000 € liegt. Ein Personenaufzug ist vorhanden. Für zusätzlichen Wohnkomfort stehen den Bewohnern ein trockenes, gut belüftetes Kellerabteil sowie eine großzügige, gemeinschaftlich nutzbare Waschküche zur Verfügung.

Diese Wohnung überzeugt mit einer praktischen Raumaufteilung und einer ruhigen Lage, die trotz der zentralen Innenstadtposition einen wunderschönen Blick ins Grüne bietet. Die Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit einer friedlichen und grünen Atmosphäre und eignet sich ideal für alle, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch eine ruhige Rückzugsmöglichkeit suchen.

Vom ca. 6 m² großen Vorraum aus sind alle Räume zentral begehbar. Das ca. 16 m² große Schlafzimmer, das nach Südosten ausgerichtet ist, bietet genügend Platz für ein Kingsize-Bett sowie einen großzügigen Kleiderschrank. Die ruhige Innenhoflage sorgt für eine entspannte, private Atmosphäre. Vom Vorraum aus gelangt man ebenfalls in das separate, ca. 2 m² große WC mit Handwaschbecken sowie in das ca. 5 m² große Badezimmer, das mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Das Herzstück der Wohnung bildet die ca. 28 m² große Wohnküche mit einer voll ausgestatteten Kochnische. Besonders hervorzuheben ist der wunderschöne Blick in den grünen Garten, der für eine besonders ruhige Atmosphäre sorgt und den städtischen Trubel vergessen lässt.

Diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und einem naturnahen Rückzugsort, ideal für alle, die den Charme der Stadt und gleichzeitig einen ruhigen grünen Raum zum Entspannen suchen.

Die stilvolle und bestens erhaltene Liegenschaft besticht durch ihre erstklassige Lage direkt am Kardinal-Nagl-Platz, eingebettet in eine ruhige, verkehrsberuhigte Einbahnstraße. Dank der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn-Station ist eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum gegeben, während die charmante Umgebung mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Grünflächen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Stephan Wallner

national - Tel: [0664 5228831](tel:06645228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+436645228831)

e-mail: wallner@lifestyle-properties.at

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 <1.500m

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap