

## **Bezugsfertig & hochwertig – sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Bestlage**



**Objektnummer: 4356/283**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 157,79 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,92
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	186,81 €
<b>USt.:</b>	18,68 €

## Ihr Ansprechpartner



### Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 660 245 44 57  
H +43 664 3553 790

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





















## TOP 10

Lage

2.  
OG

VR	6,84 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	20,55 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	12,24 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	13,93 m <sup>2</sup>
WC	0,84 m <sup>2</sup>
AR	1,60 m <sup>2</sup>
BAD	8,35 m <sup>2</sup>

**GESAMT WNF** 64,35 m<sup>2</sup>

KELLER ca. 2 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Diese perfekt aufgeteilte, helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1962. Die Wohnung wurde hochwertig und stilvoll saniert und bietet urbanes Wohnen auf hohem Niveau – direkt beim charmanten Rudolfsplatz.

Die großzügige Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer – eines davon ruhig hofseitig – bieten genügend Raum zur individuellen Entfaltung. Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch. Ein separates WC und ein praktischer Abstellraum runden das Angebot ab.

Ob Eigennutzung oder Anlage – diese Wohnung überzeugt durch Lage, Qualität und Ausstattung.

**Die Wohnung ist nicht nur für Eigennutzer interessant. Als Anleger kann die Wohnung zum angemessenen Mietzins angeboten werden.**

### ?? Ausstattung

- Hochwertiger Parkettboden
- Bad mit Wanne & Dusche
- Doppelwaschtisch + WM-Anschluss
- Offene Wohnküche
- Separates Gäste-WC
- Kabel-/Sat-TV
- Personenaufzug
- Ruhiges Schlafzimmer zum Innenhof
- Sehr gute Raumaufteilung

### Kaufpreis & Konditionen

- **Kaufpreis:** € 897.500,00



- **Provision:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.
- **Betriebskosten (brutto):** € 198,29
- **Sonstige Kosten (brutto):** € 102,85
- **Die Wohnung ist nicht nur für Eigennutzer interessant. Als Anleger kann die Wohnung zum angemessenen Mietzins angeboten werden.**

## Interesse geweckt?

Gerne stellen wir Ihnen diese exklusive Wohnung persönlich vor und begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause!

? **Kontaktieren Sie Herrn Bruno Franz** unter **+43 664 3553 790** oder **+43 660 245 44 57**

?? **Bitte beachten:** Aus Datenschutzgründen können wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) beantworten.

## Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir beraten Sie gerne persönlich – **kompetent, professionell und zuverlässig** – vom Erstkontakt bis zum erfolgreichen Abschluss.

? **Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!**

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 <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap