

## **Sanierter Altbau mit Charme und ruhiger Hoffläche**



**Objektnummer: 7419/216**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	41,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	39,73 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 119,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	125.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	99,19 €
<b>USt.:</b>	9,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Ferner**

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188





**BURG  
IMMOBILIEN**



## Objektbeschreibung

Im 20. Bezirk gelangt ein saniertes und hofseitiges 2-Zimmer-Eigentumsobjekt (Widmung Atelier) mit großzügiger Hoffläche zum Verkauf. Die ca. 41 m<sup>2</sup> große Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines Altbaus und überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie einen ca. 39,73 m<sup>2</sup> großen Außenbereich.

Ob zur Eigennutzung oder als wertbeständige Anlage – diese Immobilie bietet urbanes Wohnen mit Altbauflair und Gartenzugang.

### Raumaufteilung

Vom zentralen Vorraum aus sind sowohl das moderne Badezimmer mit Dusche und WC als auch der Wohn-Essbereich begehbar. Von hier gelangt man in das ruhige Kabinett (ideal als Schlafzimmer) sowie auf die großzügige Hoffläche, die dem Objekt im Grundbuch zugeordnet ist.

### Ausstattungsdetails

- modernes Badezimmer
- Sicherheitseingangstüre mit Brandschutzfunktion
- Neue Leitungen für Strom, Wasser, Heizung und Abfluss
- Isolierverglaste Fenster für effiziente Energienutzung

### Lage & Umgebung

Der Standort überzeugt durch seine ideale Infrastruktur:

- U6, Straßenbahnlinien 5, 31, 33 und Busanbindung in Gehweite
- Nahversorger, Apotheken, Banken und Gastronomie direkt ums Eck
- Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung in unmittelbarer Nähe
- Vielfältige Erholungsmöglichkeiten: Brigittapark, Allerheiligenpark, Forsthauspark sowie Donau und Donaukanal sind schnell erreichbar

## **Ein Zuhause mit Charakter, in dem sich urbanes Leben und Rückzug ins Grüne auf harmonische Weise verbinden.**

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, steht Ihnen Frau Nina Ferner sehr gerne unter [\\_info@burgimmo.at](mailto:info@burgimmo.at) oder telefonisch unter [+43 660 922 77 16](tel:+436609227716) zur Verfügung!

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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 <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap