

**750m zur U2 - 900m zur U1 - Karmelitermarkt und Augarten
vor der Tür - dein Projekt - Seitenstraße Ruhelage - Küche
separat**



Objektnummer: 8094
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Wohnfläche:	48,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	230.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

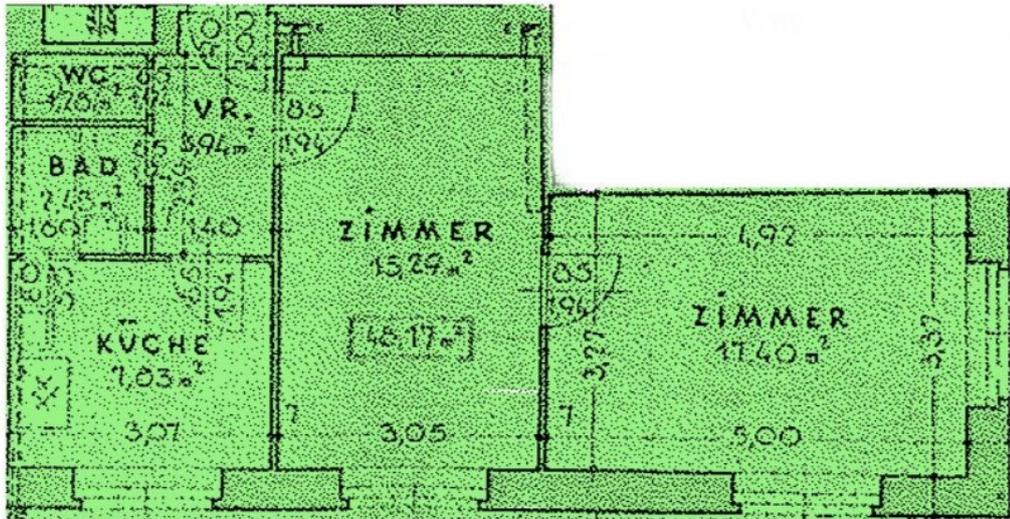
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







4

Objektbeschreibung

Ihr Projekt wartet auf Sie!

Entfalten Sie Ihr Potenzial in dieser **48m² großen Wohnung** – perfekt für Hobbyhandwerker und Projektentwickler. Zwei Zimmer in **ruhiger Seitenlage** bieten ideale Voraussetzungen für kreative Gestaltung. Top-Infrastruktur: **U2 Taborstraße & U1 Praterstern** sind in wenigen Minuten erreichbar. Der charmante **Karmelitermarkt** und der **grüne Augarten** liegen direkt vor Ihrer Tür.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- gesamt Wohnfläche ca. 48 m² lt. Plan
- geräumiger Wohnbereich
- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Außenjalousien
- Gas-Etagenheizung
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

Lage

Urbanes Leben trifft auf grüne Oasen, genießen Sie die Ruhe einer Seitenstraße und die Nähe zum Augarten – perfekt für entspannte Spaziergänge oder aktiven Sport. Der belebte Karmelitermarkt lädt zum Flanieren und Genießen ein. Für den Alltag sind Billa, Hofer und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar.

öffentliche Verkehrsanbindungen

180m zum Autobus 5B - "Volkertplatz"

250m zur Straßenbahn 5, O - "Am Tabor"

350m zur Straßenbahn 1, 2 - "Heinestraße"

750m zur U-Bahn U2 - "Taborstraße"

900m zur U-Bahn U1, U2 - "Praterstraße"

10 Minuten mit der Straßenbahn 11,6 zum Hauptbahnhof

erweiterte Betriebskosten Stand 08.2024

Betriebskosten € 126,36,--

Aufzugsbetriebskosten € 14,61,--

Reparaturrücklagen € 68,67,--

mtl. Gesamt € 209,64,46 inkl. Ust.

Der Verkaufspreis beläuft sich auf € 230.000,-

Der Kaufpreis bezieht sich auf die Wohnung selbst und nicht auf die angeführten m²-Angaben.
Ein Nutzwertgutachten wird gerade angefordert.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare
Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.**

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der
Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.