

**400m zur U2 - Karmelitermarkt vor der Tür - 1. Bezirk ums
Eck - Innenhof Ruhelage - frisch renoviert**



Objektnummer: 8082
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,53 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	C 104,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	90,57 €
USt.:	9,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

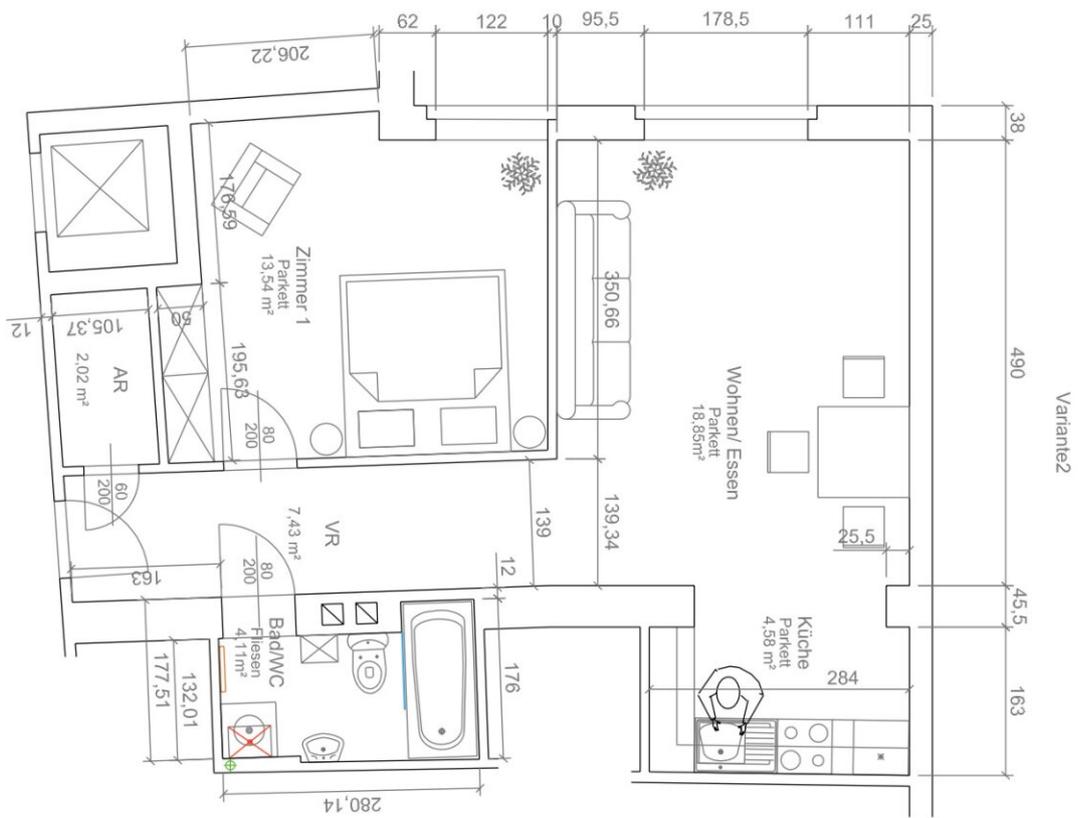
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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







4

Objektbeschreibung

Unweit des 1. Bezirks und nur einen **Steinwurf vom Karmelitermarkt** entfernt, entfaltet sich auf **50,53 m²** ein **exzellentes Raumkonzept** in absoluter Innenhof-Ruhelage. Im 2. Liftstock gelegen, genießen Sie urbanen Komfort und perfekte Anbindung – die **U2-Station "Tabor"** ist nur 400 Meter entfernt. Ein Zuhause, das Eleganz, Lebensqualität und zentrale Lage vereint.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche 50,53m²
- geräumiger Wohnbereich
- voll ausgestattete Küche
- Zimmer 13,5m²
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Abstellraum
- Gas-Etagenheizung
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

Lage

Urbaner Charme trifft auf entspannte Ruhe – genießen Sie die **Gelassenheit einer idyllischen Seitenstraße** und die unmittelbare **Nähe zum Augarten**, perfekt für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Der **lebendige Karmelitermarkt** lockt mit seinen kulinarischen Köstlichkeiten und einzigartigem Flair. Einkaufsmöglichkeiten wie Billa und Hofer sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

öffentliche Verkehrsanbindungen

70m zum Autobus 5A - "Tandelmarktgasse"

270m zur Straßenbahn 1,2 - "Karmeliterplatz"

350m zur Straßenbahn 1, 2 - "Heinestraße"

400m zur U-Bahn U2 - "Taborstraße"

500m zur Straßenbahn 1,2 - "Salztorbrücke"

erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten € 90,57

Reparaturrücklagen € 76,10

monatl. Gesamt € 175,73 inkl. Ust.

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.