

## Vollsanierter 2-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage



**Objektnummer: 1684/183**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,93
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage - 142 EUR im Monat

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



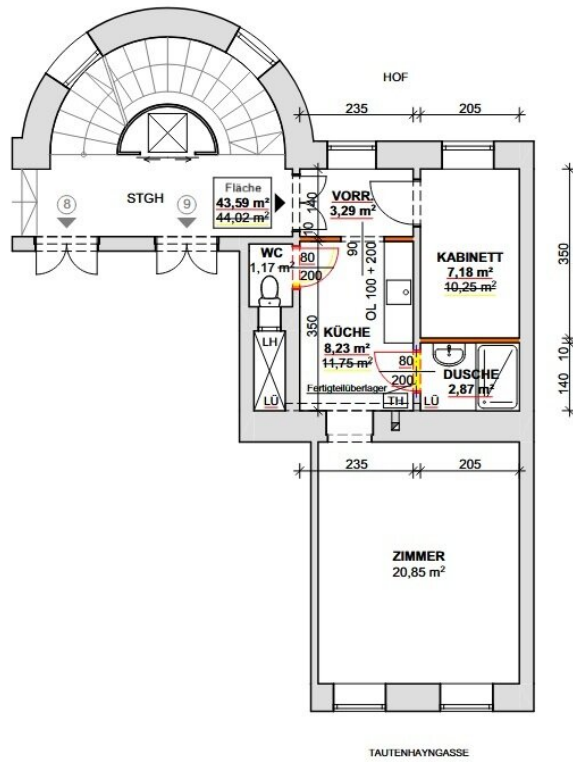
**Dr. Alexander Predein**











# Objektbeschreibung

## **2-Zimmer-Altbauwohnung – vollständig saniert, klassischer Wiener Charme trifft modernen Wohnkomfort**

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wiener Altbaus. Das repräsentative Stiegenhaus mit verziertem Fassadenstil, schmiedeeisernen Geländern und hohen Decken verbindet historischen Wiener Charme mit zeitgemäßen Wohnstandards.

Die Wohnung wurde vollständig renoviert: neue Mehrkammer-Isolierglasfenster, Sicherheitseingangstüre, moderne Sanitäranlagen sowie eine neue Therme garantieren höchsten Wohnkomfort.

### **Raumaufteilung:**

- Großzügiges Wohnzimmer mit zwei Fenstern zur ruhigen Straße
- Schlafzimmer/Kabinett mit Blick in den Innenhof
- Küche mit modernem Einbauküchenblock und allen notwendigen Elektrogeräten
- Vorzimmer
- Badezimmer und WC getrennt

### **Highlights:**

- Klassische Altbaudetails kombiniert mit moderner Ausstattung
- Helle, gut geschnittene Räume
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Ruhige Lage im Herzen des urbanen Lebens

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße, nur wenige Gehminuten von der Hütteldorfer Straße entfernt, wo zahlreiche Geschäfte, Restaurants und der Meiselmarkt zu finden sind. In unmittelbarer Umgebung gibt es Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: das Wiener Stadtzentrum erreichen Sie in nur ca. 20 Minuten, das Schlosspark Schönbrunn noch schneller.

### **Fazit:**

Eine perfekte Kombination aus ruhiger Lage, urbanem Komfort und klassischem Altbauflair.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Immobilie!**

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap