

**Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in aufstrebender  
Lage – Perfekt für Anleger & Eigennutzer**



**Objektnummer: 183663448**

**Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<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>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 193,54 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	168.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,61 €
<b>USt.:</b>	12,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mahmod Farokhnia**

Lagun Realitäten GmbH  
Theresiengasse 47 / Hofgebäude  
1180 Wien



LAGUN



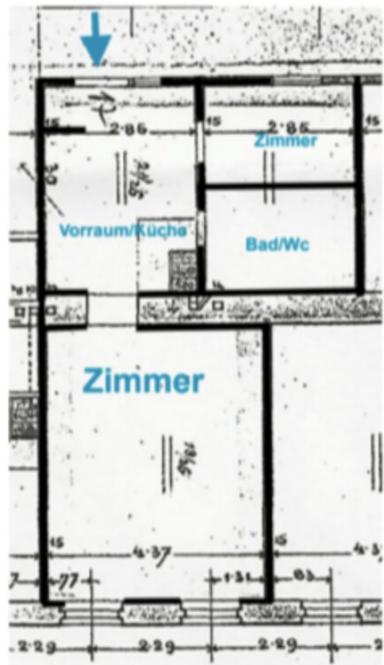
LAGUN







LAGUN



LAGUN

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Diese stilvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Altbau vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Ideal für Eigennutzer oder als Anlageobjekt mit Potenzial.

## Highlights der Wohnung

- 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche – durchdachte Raumaufteilung
- Hochwertig modernisiert – Liebe zum Detail & stilvolles Design
- Vollmöbliert – mit Waschmaschine, TV, Kühl-Gefrierkombi und mehr
- Außenjalousien für optimalen Licht- und Wärmeschutz
- Kellerabteil (ca. 4 m<sup>2</sup>) für zusätzlichen Stauraum
- Baujahr 1900 | Generalsanierung 2019

## Raumaufteilung

- Großzügiger Vorraum mit voll ausgestatteter Küchenzeile
- Heller Wohn-/Schlafraum mit Esstisch, Sofa und Bett
- Modernes Badezimmer mit Dusche und WC
- Begehbarer Schrankraum mit optimaler Stauraumnutzung

## **Top Lage & Infrastruktur**

Diese Wohnung liegt in der Davidgasse, nur acht Gehminuten vom Matzleinsdorfer Platz entfernt. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie BILLA, Hofer, DM, Apotheke und Spar befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine Hundezone im Fortunapark ist ebenfalls schnell erreichbar.

### **Perfekte Verkehrsanbindung:**

- Straßenbahnenlinie 1 (240 m entfernt) – Direktverbindung zum Schottentor
- Buslinie 7A (50 m entfernt)
- Bahnhof Matzleinsdorfer Platz (750 m entfernt) – zukünftige U2-Anbindung
- U1 Reumannplatz in 12 Minuten mit dem Bus erreichbar

## **Preisinformation**

- Kaufpreis: 168.000 € (4.250 €/m<sup>2</sup>)
- Betriebskosten: 113,61 €/Monat
- Reparaturrücklage: 55,08 €/Monat
- Monatliche Gesamtbelaistung: 191,19 €

## **Interesse geweckt?**

Nutzen Sie die virtuelle 3D-Besichtigung für einen ersten Eindruck:

[Hier klicken](#)

**Kontakt:**

Ing. Mahmod Farokhnia

?+43 664 4261306?

E-Mail: [m.farokhnia@lagun-real.at](mailto:m.farokhnia@lagun-real.at)

Web: [www.lagun-real.at](http://www.lagun-real.at)

Jetzt besichtigen und Traumwohnung sichern.

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.

Nähtere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

**"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."**

**"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."**

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap