

## Zentrale 2-Zimmer-Wohnung nahe U2 Messer Prater



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/219**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 245,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,25
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,37 €
<b>USt.:</b>	13,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ivana Zacharova**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien

T +43 664 341 54 84

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



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1020 Wien! Diese charmante Wohnung in der ersten Etage bietet Ihnen nicht nur eine exzellente Lage, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung und eine gepflegte Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 53 m<sup>2</sup> erstrecken sich hier zwei lichtdurchflutete Zimmer, die ideal für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet sind. Der durchdachte Grundriss ermöglicht Ihnen, die Räume nach Ihren Wünschen zu gestalten und ein gemütliches Wohnambiente zu schaffen. Die Wohnung besticht durch hochwertige Fliesen und elegantes Parkett, die für ein stilvolles und modernes Wohngefühl sorgen.

Die Einbauküche ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren und ist bereits mit modernen Geräten ausgestattet. Ob Sie gerne für sich selbst kochen oder Freunde und Familie bewirten möchten, hier finden Sie alles, was Sie brauchen. Das Badezimmer mit einer einladenden Badewanne lädt nach einem langen Tag zum Entspannen ein, während praktische Deckenleuchten für eine angenehme Atmosphäre sorgen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur ersten Etage erleichtert. Zudem profitieren Sie von einer zuverlässigen Gas-Etagenheizung, die für wohlige Wärme sorgt, egal zu welcher Jahreszeit.

Die Lage könnte nicht besser sein! Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert alle wichtigen Ziele in Wien zu erreichen. Ob für den täglichen Arbeitsweg oder Freizeitaktivitäten – hier sind Sie stets gut angebunden.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sind nur wenige Gehminuten entfernt. Ein Supermarkt und eine Bäckerei sorgen dafür, dass Sie Ihre täglichen Einkäufe ganz bequem erledigen können.

Der Kaufpreis von 315.000,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen Nachbarschaft zu werden und genießen Sie das urbane Leben in Wien in vollen Zügen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Angebot. Ihre Traumwohnung wartet auf Sie!

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 <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap