

**Hideaway im Innenhof - Großartige, vollmöblierte  
2-Zimmer-Wohnung in klassischem Gründerzeithaus in  
U-Bahn-Nähe**



**Objektnummer: 201**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,15 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	51,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 196,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,59
Kaufpreis:	230.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.496,58 €
Betriebskosten:	115,61 €
USt.:	23,12 €
Provisionsangabe:	

8.280,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Marker**

Marker Immobilien GmbH





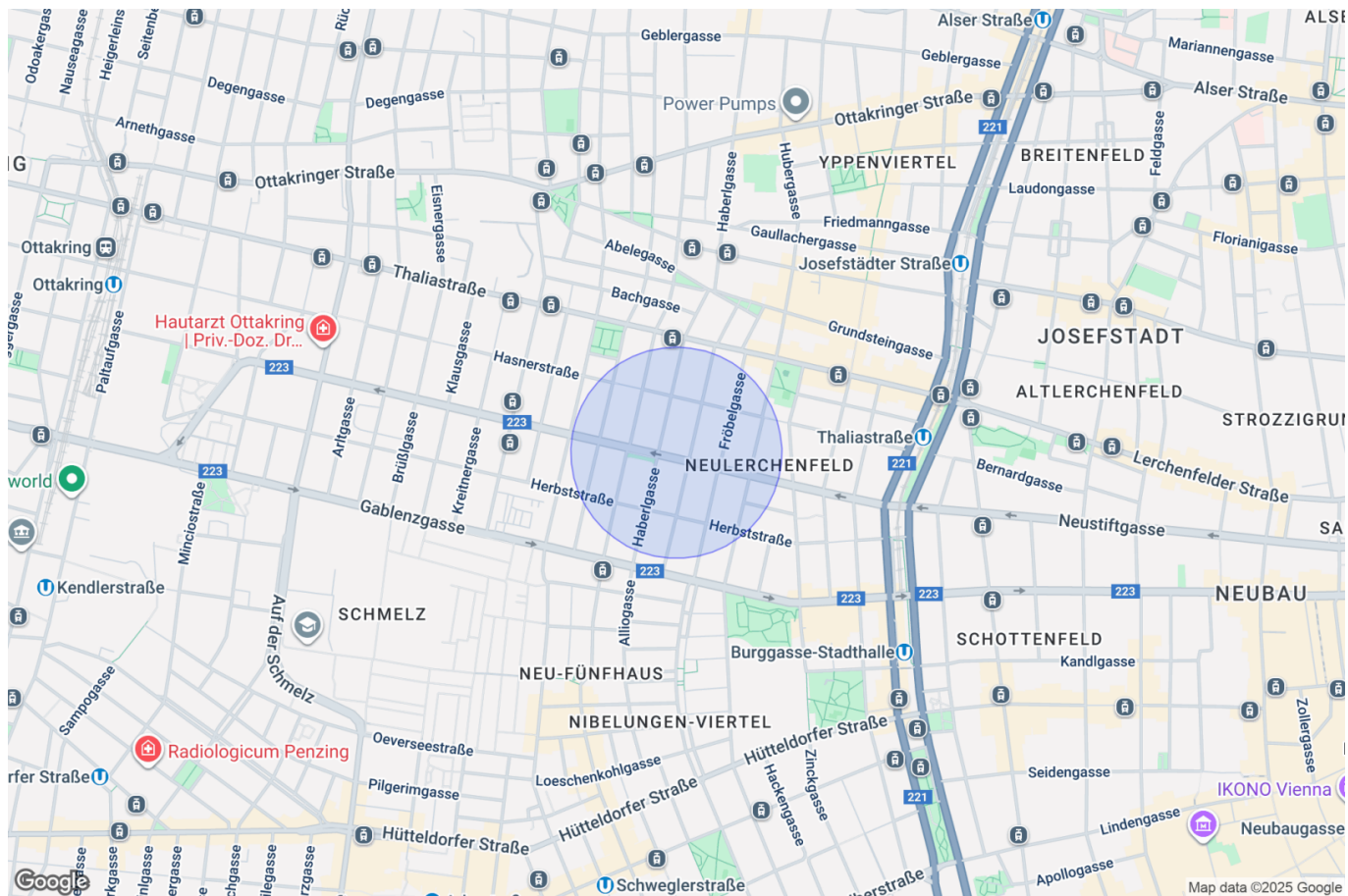












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **entzückende und hochwertig möblierte Innenhofwohnung** in einem vollsanierten **klassischen Wiener Gründerzeit-Zinshauses der Jahrhundertwende**. Das attraktive Wohnhaus verfügt über eine ansprechende, gegliederte Fassade und befindet sich in unweit der belebten Stadthalle und Lugner City, dennoch in abseits liegender Ruhelage.

Das Verkaufsobjekt mit eigenem Zugang orientiert sich in den absolut ruhigen Innenhof und beinhaltet eine **einladende Wohnküche**, ein **gemütliches Schlafzimmer**, **Vorraum** mit Windfang, **Bad mit WC** sowie einen **Schrankraum**. Die Wohnung ist mit hochwertigen **Parkett-** bzw. **Fliesenböden** sowie weiteren **Qualitätsmaterialien** bzw. **-möbeln ausgestattet**. Aufgrund der zentralen Mikrolage birgt die Wohnung neben dem langfristigen Potential für ein gemütliches Zuhause auch die Möglichkeit zur Kapitalanlage mit Wertsteigerung bei entsprechender Vermietung - auch eine mögliche Nutzung als Büro ist möglich.

## Fakten & Daten

- Zentrale Lage in U-Bahn-Nähe
- ca. 1910 errichtetes, vollsaniertes Gründerzeit-Haus mit gegliederter Fassade
- Innenhof-Ruhelage
- 2-Zimmer-Wohnung
- ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- hochwertig und voll möbliert
- Wohnküche
- Schlafzimmer



- Vorraum mit Windfang
- Badezimmer mit Toilette
- Schrankraum

## **Ausstattung**

- hochwertige 3-Schicht Landhausdielen in den Wohnräumen
- vollausgestattete Einbauküche
- Fliesenboden im Badezimmer
- Badezimmer mit Walk-In Dusche und moderner Ausstattung
- Fußbodenheizung
- modernes Mobiliar
- Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung
- Rollläden

## **Lage und Infrastruktur**

Die Mikrolage rund um der zum Verkauf stehenden Liegenschaft ist äußerst attraktiv und bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und ausgezeichneten Verkehrsanbindungen. Nur wenige Gehminuten von der belebten Lugner City entfernt, profitieren zukünftige

Bewohner und Besucher von einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturellen Angeboten. Mit der U-Bahn schnell erreichbar ist der Westbahnhof, einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens und somit eine ideale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Wiener Innenstadt sowie zahlreiche touristische Attraktionen sind mittels öffentlicher Nahverkehrsmittel schnell und einfach erreichbar.

Die Infrastruktur in dieser Gegend ist hervorragend - sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gegend.

## **Verkehrsanbindung**

U-Bahn-Linie U6 - Station Thaliastraße ca. 500 m / Station Burggasse ca. 600 m

Westbahnhof (Fernzüge, Regionalzüge, S-Bahn) - ca. 1,5 km

Straßenbahnlinie 2, 5, 9 und 46 - in wenigen Minuten fußläufig erreichbar

Buslinie 48A - ca. 60 m

## **Sonstiges**

Derzeit ist die Liegenschaft bis 03/2027 befristet vermietet - der jährliche Nettomiettertrag liegt bei ca. € 7.930,00.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap