

**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 ²
Nutzfläche:	51,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 196,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	230.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.496,58 €
Betriebskosten:	115,61 €
USt.:	23,12 €
Provisionsangabe:	

8.280,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

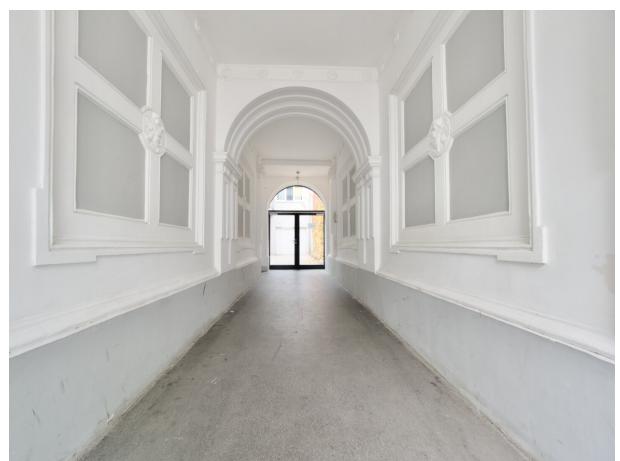


Dieter Marker

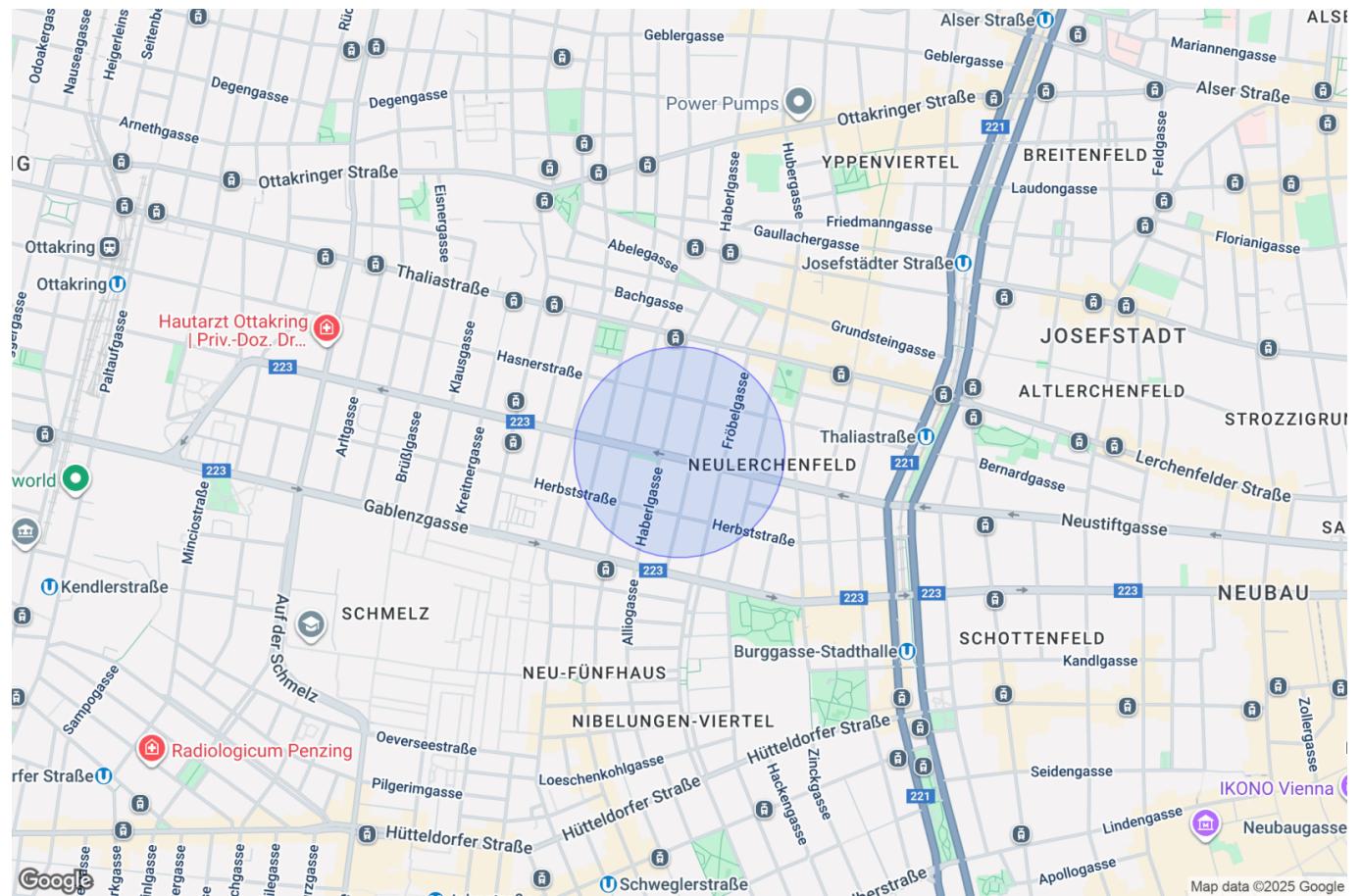
Marker Immobilien GmbH











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **entzückende und hochwertig möblierte Innenhofwohnung** in einem vollsanierter **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, vollsanierter Gründerzeit-Haus mit gegliederter Fassade
- Innenhof-Ruhelage
- 2-Zimmer-Wohnung
- ca. 51 m² 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
- Rollladen

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 Gehnähe.

Verkehrsanbindung

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

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

Straßenbahnenlinie 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