

## **Charmante 1,5-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Innenstadtlage**



**Objektnummer: 1945/2109**

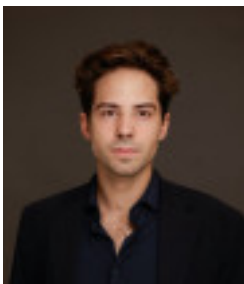
**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	43,00 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 168,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,80
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	257,57 €
<b>USt.:</b>	25,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

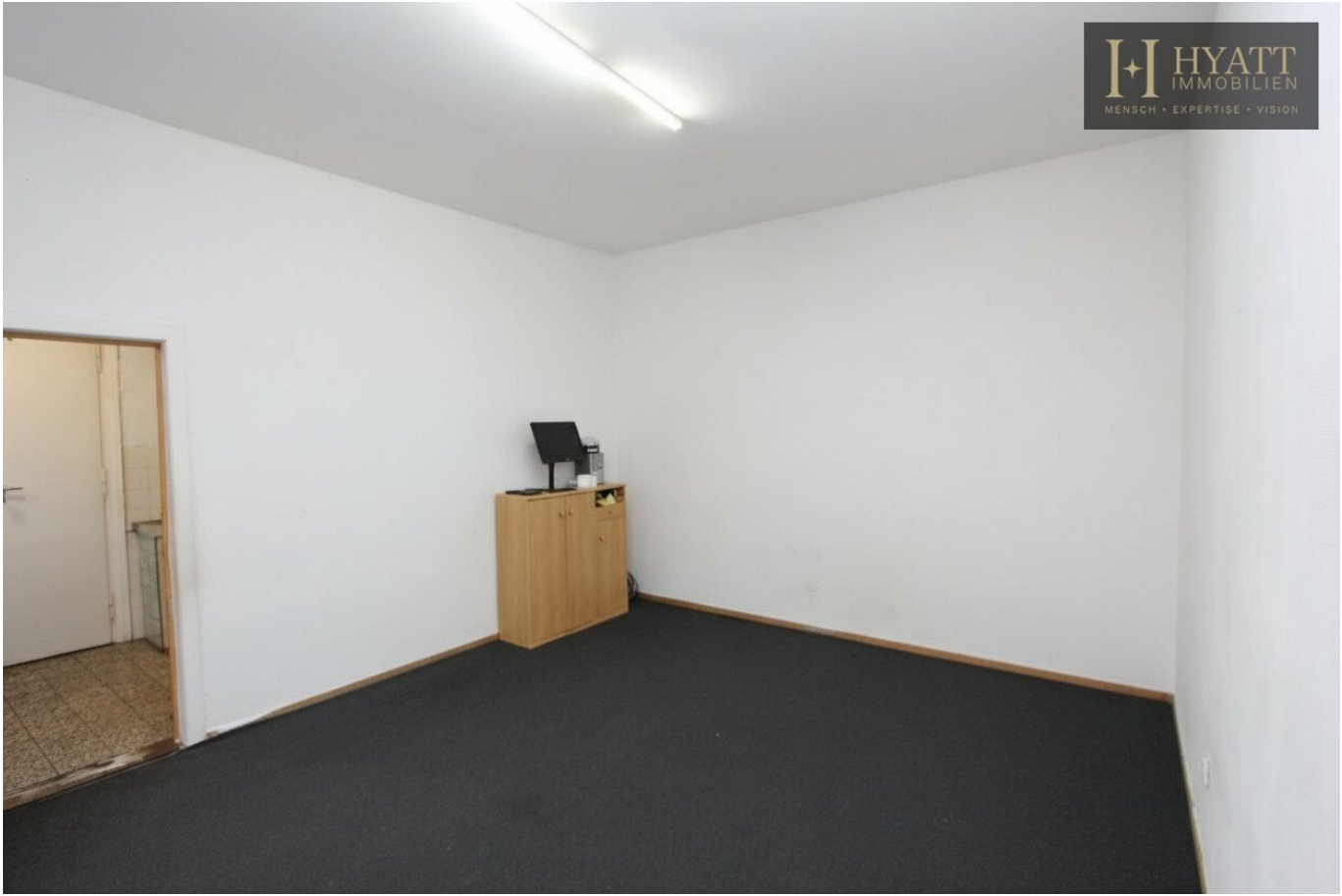
## Ihr Ansprechpartner



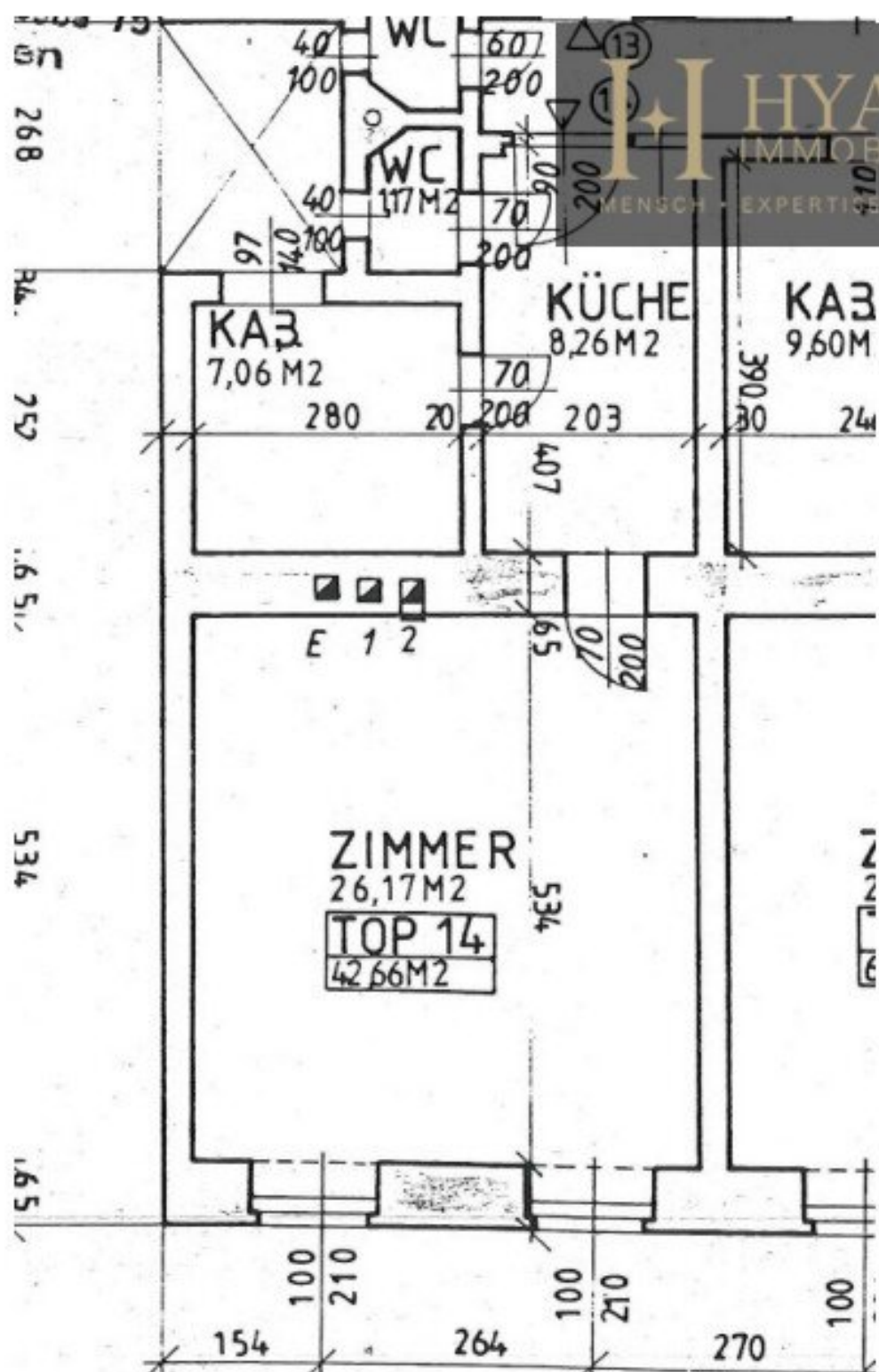
**Christian Schneider**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

T +43 664 140 47 04









## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im **2. Stock** eines gepflegten Altbaus und bietet eine **Wohnfläche von ca. 43 m²**.

Man betritt die Wohnung über einen kompakten **Vorraum**, von dem aus **Bad und WC getrennt** zugänglich sind.

Geradeaus öffnet sich die **Küche (ca. 8,3 m²)**, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist.

Daran anschließend befindet sich das **Wohnzimmer mit rund 26 m²**, das durch seine Größe flexibel nutzbar ist – beispielsweise mit einem abgetrennten Schlafbereich (1,5 Zimmer-Layout).

Das **Badezimmer und das separate WC** befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung ist nach innen gerichtet und daher **besonders ruhig**.

Aktuell ist die Wohnung noch bewohnt, kann aber **innerhalb von 3 Monaten bezogen werden**.

## Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 43 m²
- **Zimmer:** 1,5
- **Etage:** 2. Stock
- **Baujahr / Typ:** Altbau
- **Zustand:** gepflegt
- **Beziehbar:** nach Absprache (3 Monate Frist)

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap