

CHARMANTE 2-ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG MIT BALKON | NAHE AUGARTEN | RICHTPREIS 329.000 €



Virtuell möbliert

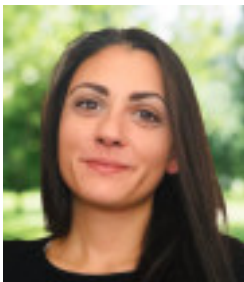
Objektnummer: 9009

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,69 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	103,00 €
USt.:	20,60 €

Ihr Ansprechpartner



Eveline Momirov

Schönes Wohnen Immobilienreuhand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172
1170 Wien

T 014869100
H 06763501220

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



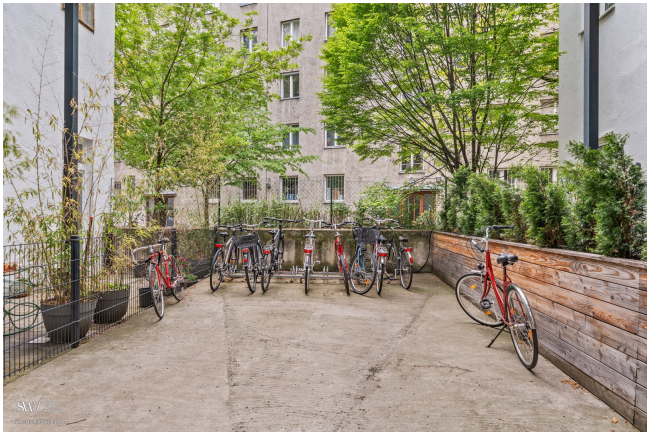




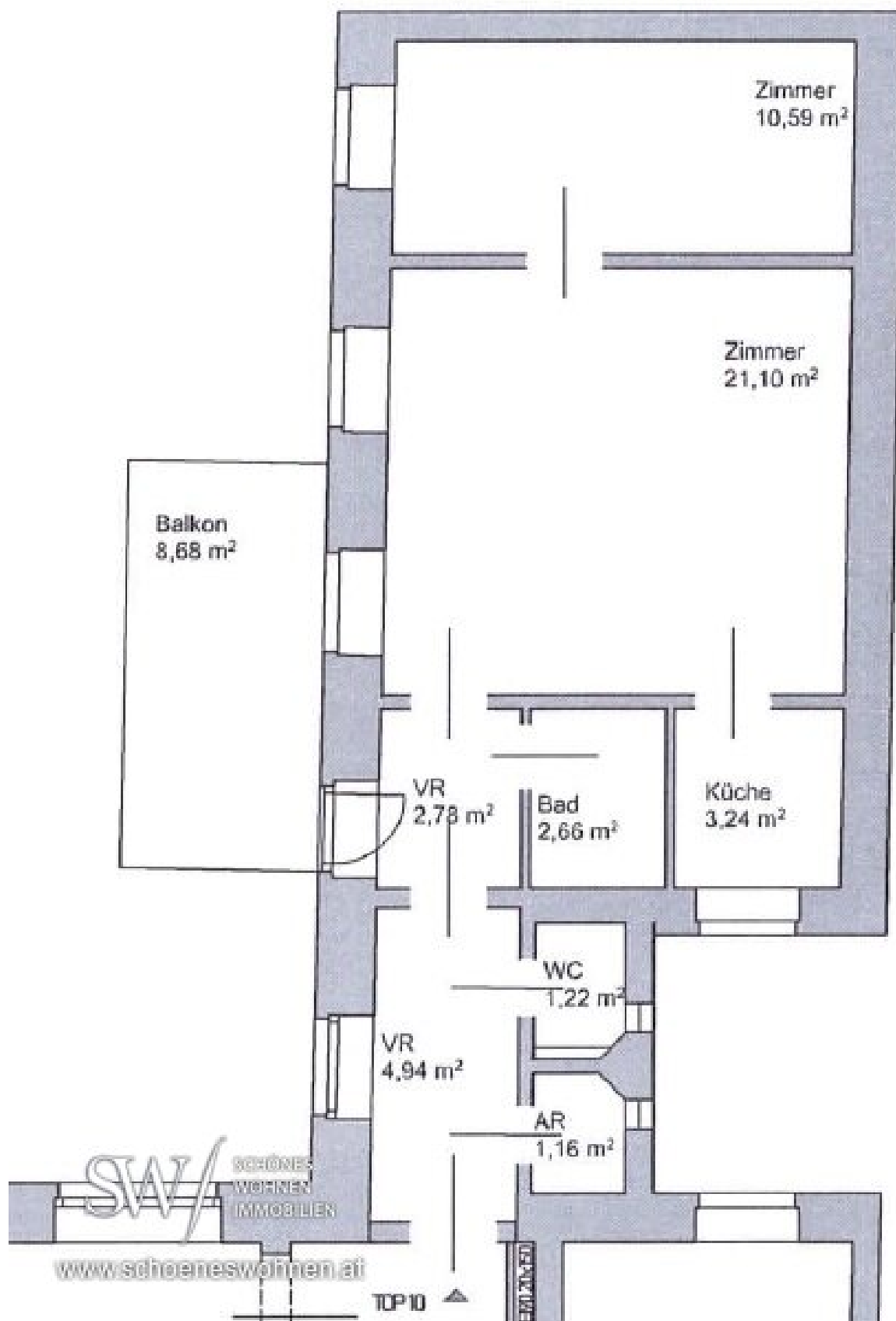












Objektbeschreibung

WIENER ALTBAUCHARME IN RUHIGER HOFLAGE IM 2. BEZIRK | IDEAL FÜR SINGLES ODER PAARE

Diese **helle 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Stock** eines umfassend **sanierten Altbauhauses** und in unmittelbarer Nähe zum **Augarten** und verbindet **klassische Wiener Altbauatmosphäre** mit einer bereits modernisierten Basis.

Besonders hervorzuheben ist die **komplett hofseitige Ruhelage** sowie der **großzügige Balkon mit rund 8,68 m²** – ein angenehmer Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung verfügt über rund **48 m² Wohnfläche** sowie eine klassische und praktische Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- großzügiger Wohnbereich
- separates Schlafzimmer/Kabinett
- Küche mit Fenster
- modernes Badezimmer mit Walk-In-Dusche
- separates WC
- zusätzlicher Abstell- bzw. Wirtschaftsraum
- hofseitiger Balkon
- Heizung: **Gasetagenheizung**

Das Gebäude selbst präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über einen **Lift (Schlüssellift)** - ein klarer Komfortfaktor im Altbau - ein Fahrradraum, eine Paketempfangsbox sowie Glasfaseranschluss.

Besonders die Kombination aus:

- Ruhelage
- Innenhofbalkon
- klassischem Wiener Altbau
- guter Infrastruktur
- sowie der Nähe zum Augarten

macht diese Wohnung zu einer interessanten Möglichkeit für Eigennutzer, die den 2. Bezirk schätzen.

Ein **trockenes** und gepflegtes **Kellerabteil** rundet das Angebot sinnvoll ab.

Hinweis zur Eigentumssituation:

Der Verkauf erfolgt im Rahmen einer bereits vorbereiteten Wohnungseigentumsbegründung.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNGEN:

- U-Bahn: U2 Taborstraße; U1 Nestroyplatz
- Straßenbahn: Linie 2 (Heinestraße)
- Bus: 5A (Heinestraße), 5B (Volkertplatz)

FAZIT

Eine Wohnung für alle, die den klassischen Wiener Altbau schätzen und gleichzeitig die Vorteile eines bereits sanierten Hauses nutzen möchten.

Die Kombination aus Lage, Grundriss, Balkon und Entwicklungspotenzial macht dieses Objekt besonders interessant für Eigennutzer, die sich langfristig im 2. Bezirk positionieren möchten.

KAUFPREIS

Der ausgeschriebene **Kaufpreis von € 329.000,-** versteht sich als **Richtpreis** und kann je nach Nachfrage nach oben oder unten variieren, vorbehaltlich der Annahme durch den Verkäufer.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Ihre Ansprechpartnerin - Eveline Momirov, Wiener Immobilienexpertin

Weitere Informationen gerne auf Anfrage.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Wir übernehmen hierfür keine wie immer geartete Haftung.

SIE HABEN EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS? PROFITIEREN SIE EVTL. VON DER TEMPORÄREN GEBÜHRENBEFREIUNG! IHR VORTEIL BEI EINER GB-EINTRAGUNG BIS ZUM 30.6.26! GERNE STEHE ICH IHNEN HIERFÜR BERATEND ZUR SEITE!

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