

Wien: charmante 67 m² große Eigentumswohnung im 2. Bezirk



Objektnummer: 2423

Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	133,36 €
USt.:	13,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

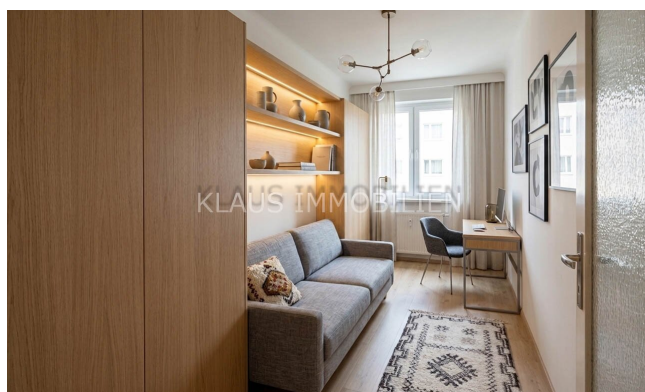
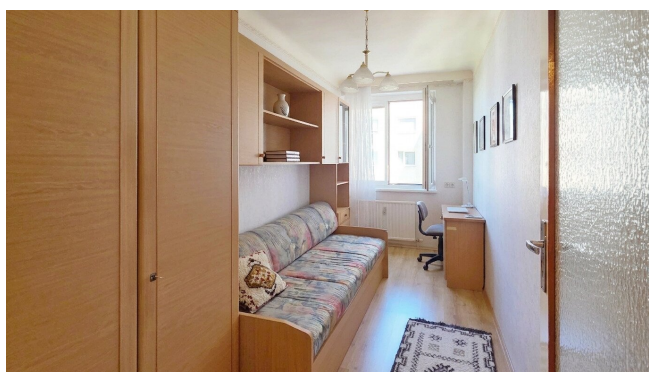


Markus Klaus

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH
Schlossberggasse 5
3134 Nußdorf ob der Traisen











Objektbeschreibung

Eigentumswohnung im 2. Bezirk – Charmante 67 m² Wohnung nahe der Franzensbrücke

Willkommen in Ihrem neuen Rückzugsort mitten im pulsierenden Leben der Leopoldstadt! Diese charmante Eigentumswohnung liegt im 4. Liftstock eines gepflegten Mehrparteienhauses (mit zeitgemäßem Vollwärmeschutz) und bietet die perfekte Balance aus urbanem Lifestyle und angenehmer Ruhe.

Das Highlight: Alle Räume sind nach Osten in den Innenhof ausgerichtet. Hier werden Sie morgens von der Sonne geweckt, während ein schattenspendender Baum im Hof im Sommer für ein wunderbar angenehmes Mikroklima sorgt.

Dank des ebenerdigen Personenaufzugs ist der Zugang zur Wohnung vollkommen barrierefrei und komfortabel.

Die Highlights auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 67 m² – perfekt aufgeteilt und ideal geplant

Lage: 4. Obergeschoss von insgesamt 7 Stockwerken, mit Lift

Ausrichtung: ruhige Hofruhelage – Osten

Küche: zeitgemäße, helle Einbauküche mit viel Stauraum

Böden: einladender Parkettboden in den Wohnräumen, pflegeleichte Fliesen in den Nassbereichen

Sanitär: Badezimmer mit Dusche, die Toilette ist separat begehbar

Fenster: moderne Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung für optimale Dämmung

Heizung: wohlig-bequeme und effiziente Fernwärme

Flexibilität: Durch die clevere Raumaufteilung ist die Wohnung auch perfekt WG-geeignet!

Reparaturrücklage	135,91	0%
Betriebskosten	133,36	10%

Warmwasser	9,16	10%
Heizkosten	66,24	20%
Netto	344,67	
Steuern	27,51	
Gesamt Brutto	372,18	

Lage & Lebensgefühl

Die Lage rund um die Franzensbrücke im 2. Wiener Gemeindebezirk ist begehrt. Sie leben hier am Sprungbrett zwischen dem hippen Karmeliterviertel, dem grünen Prater und dem Donaukanal, der direkt vor der Haustür zu abendlichen Spaziergängen oder Laufeinheiten einlädt.

Die Wiener Innenstadt (Schwedenplatz/Stephansplatz) ist ein Abendspaziergang entfernt und sowohl zu Fuß als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahn, Straßenbahn) gut erreicht. Nahversorger, die Apotheke, charmante Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz.

Ob als gemütliches Familiennest, clevere Start-Wohnung, Anlageobjekt oder für Studenten.

Sagt sie Ihnen nach Ihrem ersten Eindruck zu, dann schreiben Sie uns, wir freuen uns auf Sie!?

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich. Bilder teilweise gerendert, KI generiert

Ihr persönliches Klaus & Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus Immobilien

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Daten wurden von Dritten weitergegeben und konnten noch nicht auf Richtigkeit überprüft werden!

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14-tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap