

# SINGLE HIT mit Familienoption - ausbaufähige Wohnung in ausgezeichneter Lage



Symbolfoto Altbau mit Logo

**Objektnummer: 7939/2100149911**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,59 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	798.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	289,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Markus Ebner**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinbrücklerstraße 44



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine adaptierbare Wohnung, in die Sie als Single/Student einziehen wollen und später - vergrößert - als Familiendomizil weiterbenützen wollen ? Sie haben diese Wohnung gefunden ! Auch für Investoren und Studenten/Professoren an der WU sehr interessant !

Zum Verkauf steht 1 Wohnungseinheit (derzeit 2 Wohnungen) mit einer Gesamtfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> in der Leopoldstadt (2. Bezirk) in Praternähe.

Die Wohnungen liegen im ruhigen Innenhof im 1. Liftstock eines von Grund auf sanierten Altbaus mit Balkon. Die Wohnungen selbst sind ebenfalls komplett saniert. Eine Wohnung kann sofort bezogen und benützt werden, die zweite ist derzeit (noch) vermietet und kann nach Mieterauszug mit der ersten Wohnung zu einer großen Wohneinheit zusammengelegt werden, oder eben als eigenen Einhalt vermietet werden.

Ziehen Sie als Student bzw. Single ein und nutzen Sie in Zukunft die beiden Wohnungen für die Familie. Somit sind Sie flexibel und bleiben für alle Eventualitäten offen.

Es besteht die Option, eine riesige Terrasse anzuschließen. Derzeit laufen die Vorbereitungen.

Beschaffenheit:

WOHNUNG 1 (55,48 m<sup>2</sup>)

2 große Zimmer

1 Vorraum mit Küche

1 WC

1 Badezimmer

Betriebskosten: € 144.-

WOHNUNG 2 (55,56 m<sup>2</sup>)

1 Wohnküche (Wohnzimmer, Esszimmer, Küche)

1 Schlafzimmer

1 Badezimmer

1 WC

1 Balkon

Betriebskosten € 145

DAS HAUS selbst ist ein klassischer Altbau mit schön, strukturierter Fassade, welches von Grund auf neu saniert wurde - Leitungen, Stiegenhaus, Dach. Lift etc. wurden neu gemacht und sind somit absolut neuwertig.

DIE LAGE:

Die Wohnungen befinden sich zwischen Prater und Donau in unmittelbarer Nähe zu 2 U-Bahn-Linien (U1 & U2) und sind somit bestens an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt angebunden. Der Praterstern ist fußläufig erreichbar, ebenso befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Einkaufszentren etc. in unmittelbarer Nähe.

UND Sie können von dieser Wohnung zu Fuß auf die WU gehen und auch die Messe Prater

besuchen ! Das ist ein riesiger Vorteil für Studierende und Professoren an der WU !

Fotos und weitere Details (Mieteinnahmen) auf Anfrage.

#### HINWEIS IN EIGENER SACHE:

Haben auch Sie eine Immobilie, die sie verkaufen oder vermieten wollen, oder suchen Sie nach einer Immobilie, dann nehmen Sie mit mir Kontakt auf. Ich unterstütze Sie gerne.

Mag. Markus Ebner  
markus.ebner@immo-company.at  
+43 699 184 100 30

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

##### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap