

## Urbanes Wohnen - Attraktive Wohnung in zentraler Lage



**Objektnummer: 5653**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1140 Wien                               |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert                            |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                                    |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 58,86 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 58,68 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                       |
| <b>WC:</b>               | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 246.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 141,42 €                                |
| <b>USt.:</b>             | 24,14 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



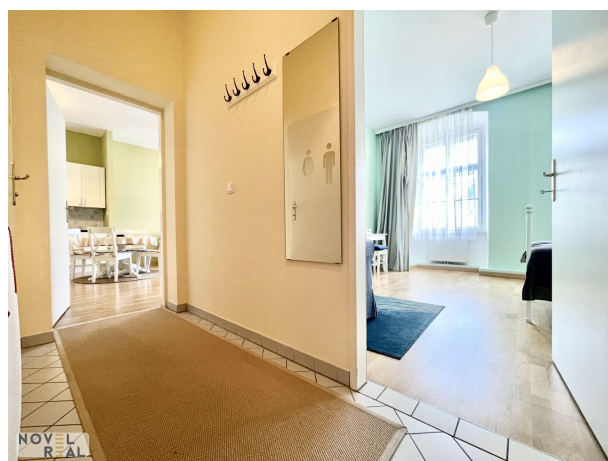
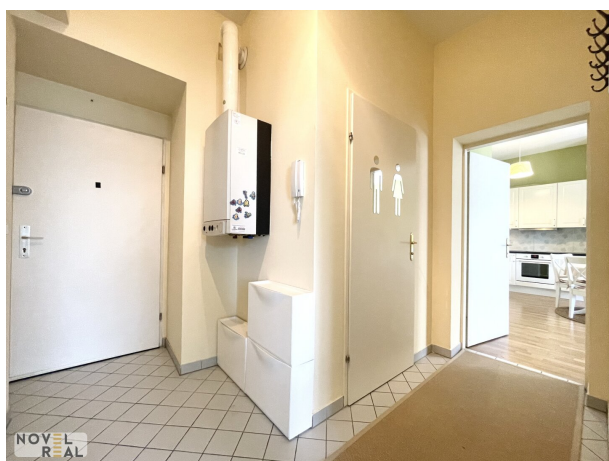
**Mag. Michael Hofer**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

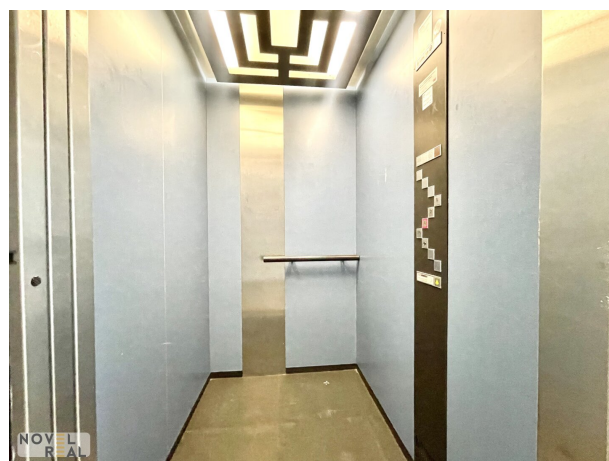








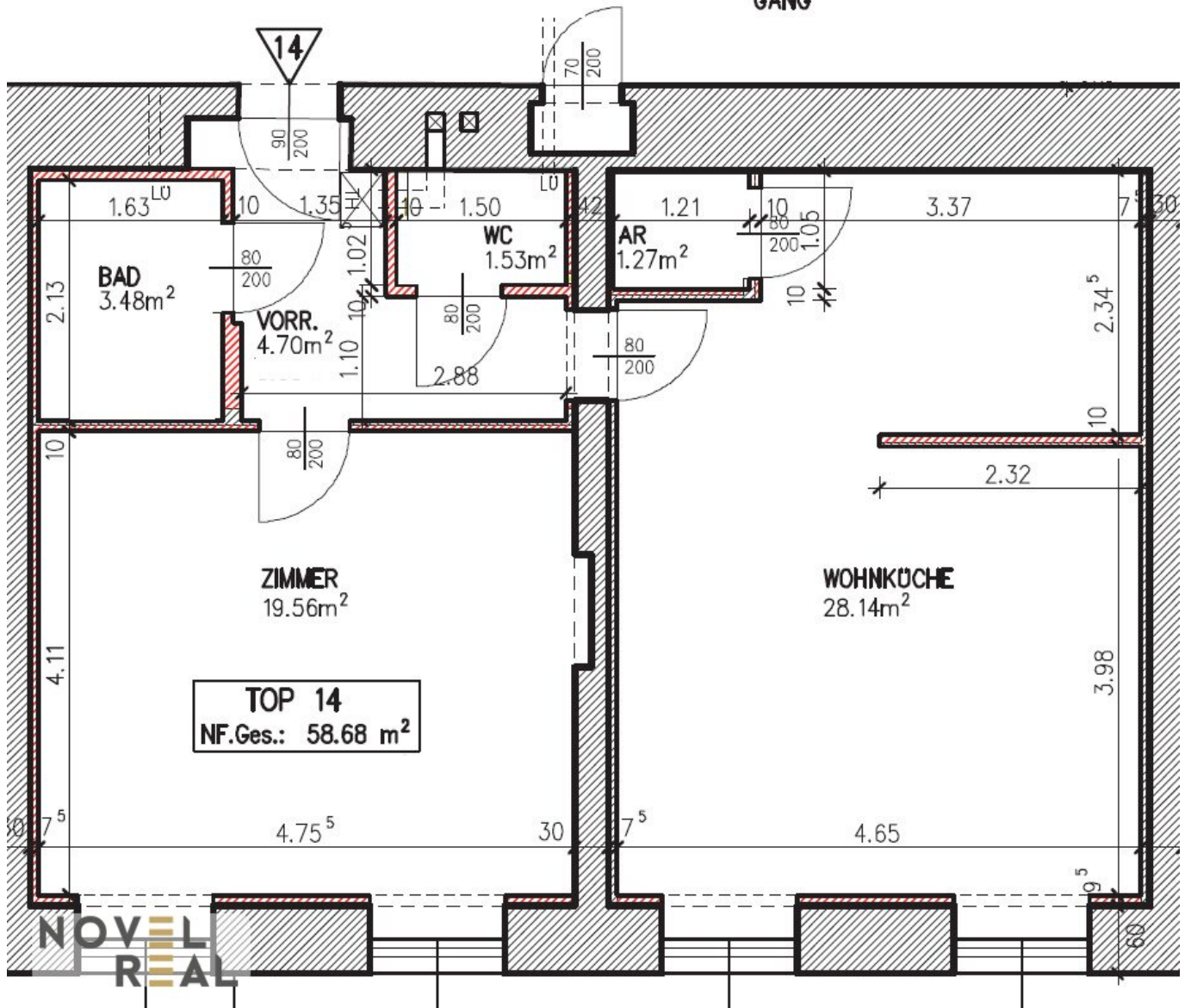








GANG





# Objektbeschreibung

## Beschreibung:

Willkommen in Ihrer neuen Oase inmitten des pulsierenden Lebens! Die Wohnung ist ein wahres Juwel, das modernen Komfort mit dem Charme eines Altbaus vereint. Mit einer Fläche von ca. 58,7 m<sup>2</sup> und 2 geräumigen Zimmer bietet sie genug Raum für Ihre individuellen Wohnräume.

Der Charme vergangener Zeiten trifft hier auf zeitgemäße Eleganz. Diese Wohnung befindet sich im ersten Stock eines liebevoll gepflegten Altbaus und wurde umfassend renoviert und modernisiert. Das Ergebnis ist eine harmonische Verbindung von Tradition und Moderne, die sie zu einem Ort des Wohlfühlens macht.

Treten Sie ein und lassen Sie sich von der durchdachten Raumaufteilung begeistern. Zwei großzügige Zimmer bieten Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und genug Platz zum Entspannen, Arbeiten oder für gemütliche Stunden mit Ihren Liebsten. Die offene vollausgestattete Küche mit angrenzendem Abstellraum lädt zum Kochen und Genießen ein und wird zum Herzstück Ihres neuen Zuhauses. Das Badezimmer verfügt über eine einladende Badewanne und einen praktischen Waschmaschinenanschluss, während die separate Toilette für zusätzlichen Komfort sorgt.

Diese Wohnung präsentiert sich nicht nur mit einer hochwertigen Ausstattung, sondern ist auch charmant möbliert. So können Sie sich direkt nach Einzug entspannt zurücklehnen und das Leben in vollen Zügen genießen. Die stilvollen Möbel und liebevollen Details verleihen jedem Raum eine besondere Note und schaffen eine Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Ein Lift steht Ihnen zur Verfügung, um bequem in Ihr Zuhause zu gelangen, egal ob mit Einkäufen oder nach einem langen Tag. Ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie runden das Angebot ab.

Direkt vor dem Haus befinden sich Haltestellen für Busse und Straßenbahnen, die Sie schnell und bequem in alle Richtungen der Stadt bringen. Die ausgezeichnete Infrastruktur der Umgebung bietet Ihnen alles, was Sie für Ihren täglichen Bedarf benötigen – sei es Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants oder Freizeitangebote. Hier erleben Sie das Beste, was das urbane Leben zu bieten hat, direkt vor Ihrer Haustür.

Diese Wohnung bietet nicht nur ein gemütliches Zuhause für Sie selbst, sondern eröffnet auch spannende Möglichkeiten für eine rentable Investition. Die Vermietung Ihrer Immobilie könnte eine kluge Entscheidung sein, um langfristig von attraktiven Renditen zu profitieren.

Die Lage dieser Wohnung ist ein entscheidender Faktor für ihre Attraktivität auf dem Vermietungsmarkt. Mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und hervorragenden öffentlichen



Verkehrsanbindungen ist sie besonders für Mieterinnen und Mieter attraktiv, die das urbane Leben schätzen und die Annehmlichkeiten der Stadt genießen möchten. Dies schafft eine hohe Nachfrage und gute Aussichten auf eine kontinuierliche Vermietung Ihrer Immobilie zu attraktiven Konditionen.

Immobilien gelten traditionell als stabile und sichere Investitionen. Durch die Vermietung können Sie langfristige Einnahmen generieren und gleichzeitig von möglichen Wertsteigerungen des Objekts profitieren. Dies bietet Ihnen finanzielle Stabilität und eine solide Basis für Ihre Zukunft.

Klingt das nach Ihrem persönlichen Wohntraum? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Die Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr perfektes Zuhause wünschen – stilvolles Ambiente, modernen Komfort und eine Lage, die keine Wünsche offenlässt. Kommen Sie vorbei und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin bei Hr. Mag. Michael Hofer unter +43 680 111 76 60 oder via [mh@novel-real.at](mailto:mh@novel-real.at) !

\*Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap