

## Charmante Garconniere, Nähe Brunnenmarkt



**Objektnummer: 4441**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1926
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	25,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 196,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,81
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	78,21 €
<b>USt.:</b>	8,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

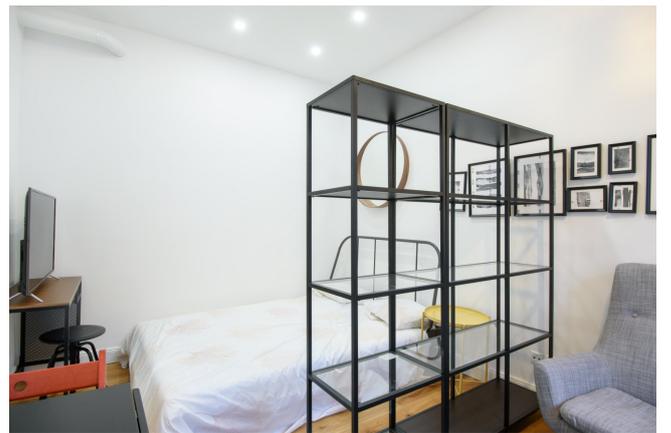
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien



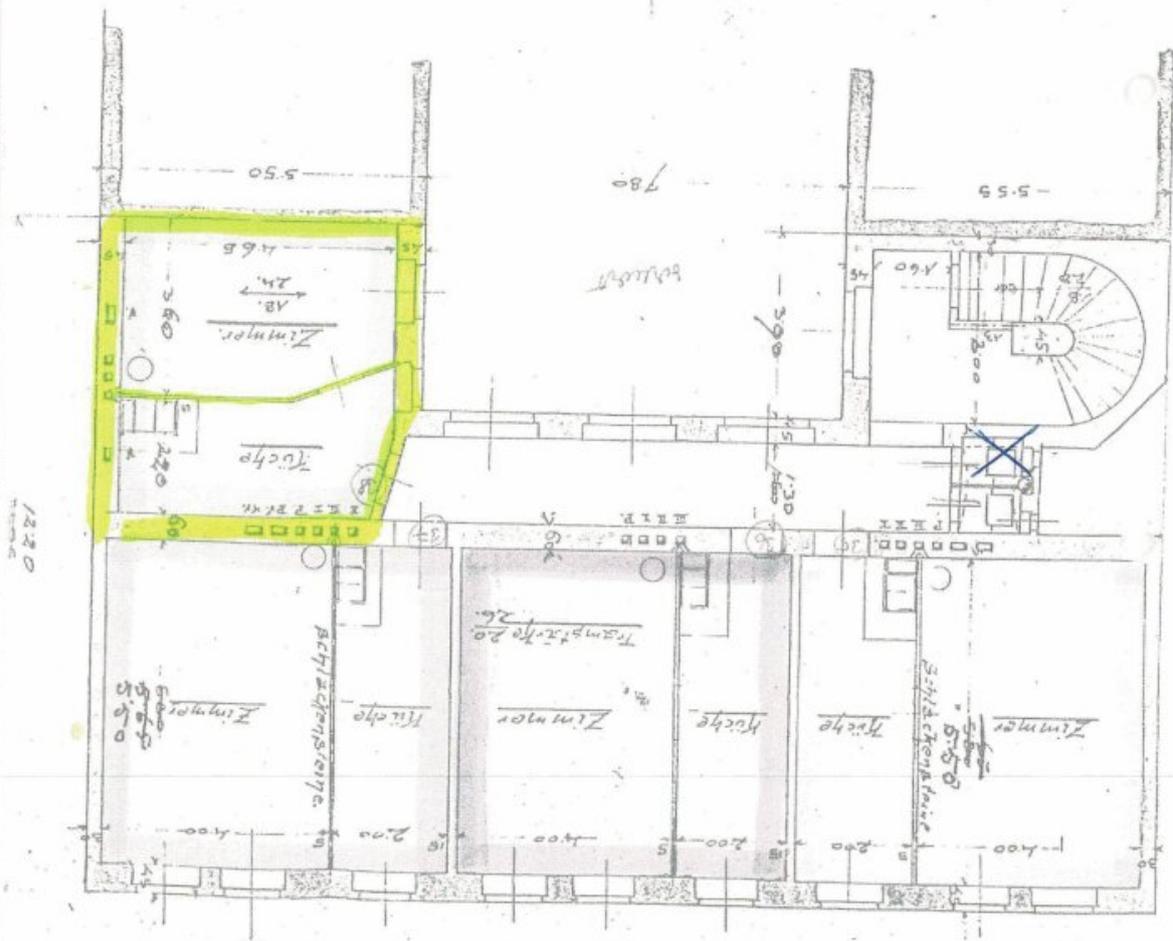






16/12/2/38  
(3. Stock)

II. Stock



Parterre

4. Stock

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine charmante Garconniere im 16. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung liegt im 3. Stock und erstreckt sich auf einer Wohnfläche von ca. 26 m<sup>2</sup>. Sie teilt sich auf in einen Wohnschlafbereich, einen Vorraum mit Küchenecke und einem Badezimmer mit Dusche und WC. Der Wohnraum ist mit hochwertigem Parkett ausgestattet und der Nassraum mit exklusiven Fliesen verlegt. Beheizt wird die Immobilie mittels Gas

Sie betreten die Wohnung und gelangen in den hellen Vorraum. Linkerhand befindet sich die moderne Einbauküche. Hohe Schränke bieten ausreichend Stauraum. Gegenüber der Eingangstüre befindet sich das Badezimmer, welches über eine schöne Glasdusche, eine Toilette und ein Waschbecken verfügt. Rechts der Eingangstüre gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn-/Schlafbereich. Hier haben Sie Platz für ein Bett, ein gemütliches Sofa und einen charmanten Essbereich.

Stand der Reperaturrücklage beträgt € 10.446,84 ,- per 31.12.2023.

Die Lage der Immobilie ist ausgezeichnet. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die U-Bahnstation Josefstädter Straße, welche Sie nicht nur perfekt an die U6 anbindet, sondern auch an Straßenbahn- und Buslinien. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Cafes befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene Yppenplatz sowie der Brunnenmarkt laden zum Schlendern ein.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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 <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap