

**Ruhig gelegene Altbau-Wohnung ca. 48m<sup>2</sup> mit 2 Zimmern -  
Nähe U3 Volkstheater**



**Objektnummer: 528**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	48,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 130,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,98
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,26 €
<b>USt.:</b>	8,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Martin Pfitscher**

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/-/V  
1010 Wien

T +43 1 3912230





## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung bietet in der 1. Etage eines Altbaus (Bj. ca. 1900) auf einer Fläche von ca. 48 m<sup>2</sup> und 2 Zimmern genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Während leichte Abnutzungserscheinungen in der Küche und auf dem Boden zu erkennen sind, kann die Wohnung sofort und ohne Aufwand bezogen werden. Die Flügeltüren verleihen den Räumlichkeiten eine stilvolle Eleganz. Die große Wohnungseingangstür ist ebenfalls eine Flügeltür und lässt sich für den Umzug großzügig öffnen. Obwohl renovierungsbedürftig ist der Echtholzboden ein weiteres Highlight, der dem gesamten Wohnraum eine warme Atmosphäre verleiht. Die Wohnung ist in den begrünten Innenhof ausgerichtet, der kühle und frische Luft im Sommer spendet und sehr ruhig ist.

Raumaufteilung:

- Vorraum (ca. 5,47m<sup>2</sup>)
- Zimmer 1 (ca. 21,62m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2 (ca. 11.24m<sup>2</sup>)
- Küche mit Küchenzeile (ca. 8,67m<sup>2</sup> darin inkludiert Bad)
- Bad mit Dusche, Waschbecken, Fenster
- getrenntes WC (ca. 1,15m<sup>2</sup>)

Die Wohnung verfügt über ein Altbau-Kellerabteil.

**Für weitere Fragen steht Ihnen Dr. Martin Pfitscher unter der Telefonnummer +43 699 194 27 523 oder unter der E-Mail [drmartin@atrium-real.at](mailto:drmartin@atrium-real.at) gerne zur Verfügung.**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap