

Wohnjuwel im Herzen des 7. Bezirks mit Balkon und Parkplatz



Objektnummer: 223

Eine Immobilie von Griha Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,50 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dennis Delic

Griha Immobilien
Stolzenthalergasse 8/1 1080 Wien
1010 Wien

T +43 664 200 1999

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











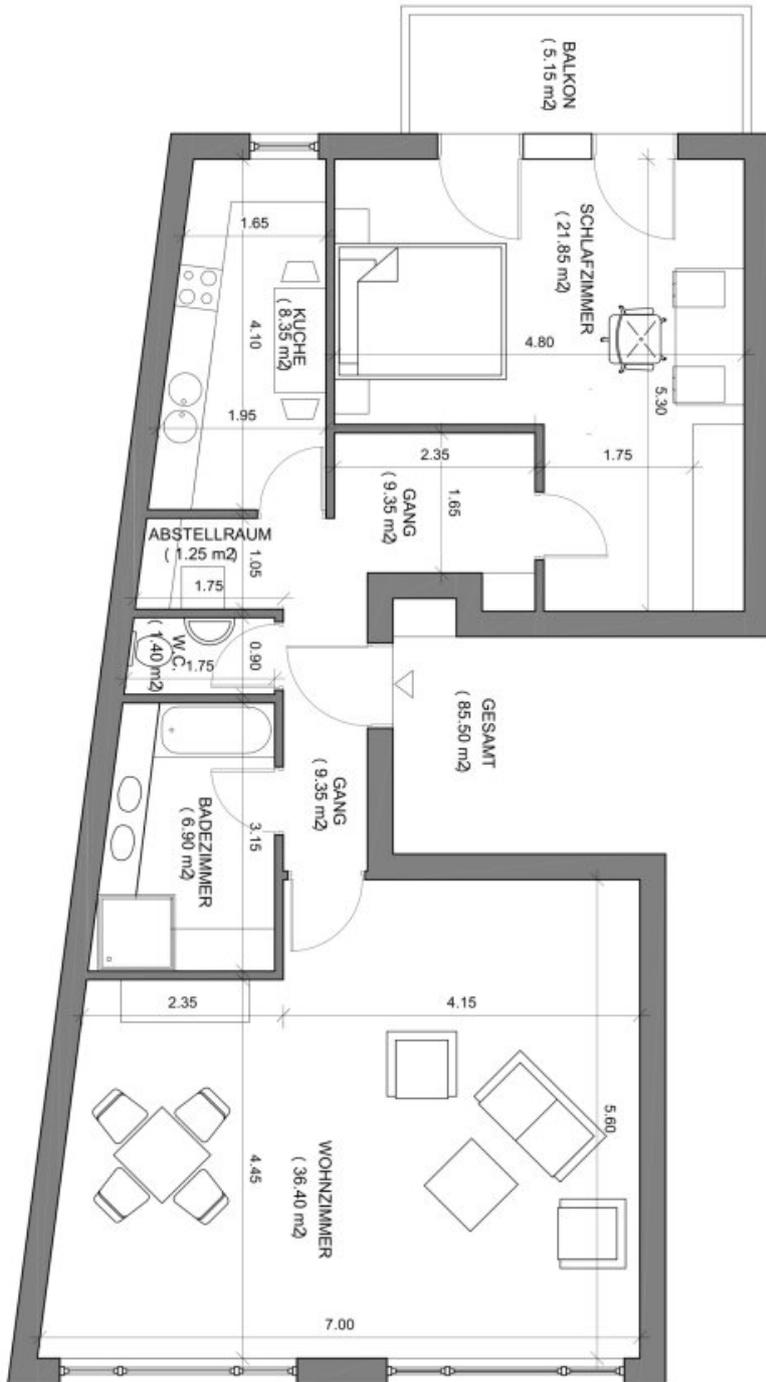












Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnkomfort. Die großzügige Raumaufteilung auf ca. 85,50 m² sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und eignet sich sowohl für Singles und Paare als auch für Investoren, die eine wertvolle Immobilie in bester Lage suchen. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre moderne Ausstattung aus, zu der eine hochwertige Einbauküche, ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche sowie ein sonniger Balkon gehören. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit elegantem Parkettboden vermittelt eine besondere Atmosphäre und lädt zum Entspannen ein.

Dank der idealen Lage im 7. Bezirk genießen die Bewohner sowohl die Nähe zu kulturellen Einrichtungen, Parks und Einkaufsmöglichkeiten als auch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Diese Wohnung bietet somit nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern auch eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit in einem der begehrtesten Wiener Stadtteile.

Warum diese Wohnung?

- **Perfekte Lage:** Zentral und doch ruhig gelegen, mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten.
- **Moderne Ausstattung:** Voll ausgestattete Einbauküche, hochwertiger Parkettboden und ein Balkon mit fantastischem Ausblick.
- **Komfortables Wohnen:** Lichtdurchflutete Räume, modernes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche sowie praktische Extras wie Abstellraum und Kellerabteil.

Die Wohnung im Überblick

- **Wohnfläche:** 85,5 m²
- **Zimmer:** 2
- **Etage:** 4. Stock (mit Aufzug)

- **Balkon:** 5,15 m², ostseitig ausgerichtet
- **Heizung:** Etagenheizung
- **Baujahr:** 1976

Raumaufteilung:

- **Wohnbereich:** Geräumig und lichtdurchflutet, ideal für gemütliche Stunden.
- **Küche:** Voll ausgestattete, moderne Einbauküche, die Funktionalität mit Design vereint.
- **Schlafzimmer:** Ruhiger Rückzugsort für entspannte Nächte.
- **Badezimmer:** Badewanne, separate Dusche, separates WC.
- **Zusätzlich:** Praktischer Abstellraum und Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung:

- **Bodenbelag:** Hochwertiger Parkettboden.
- **Heizung:** Etagenheizung für individuelle Temperaturregelung.
- **Parkplatz:** Ein eigener Parkplatz in der zentralen Lage – eine echte Seltenheit!
- **Gemeinschaftsgarten:** Mit Grillstelle, ideal für entspannte Stunden im Freien.
- **Waschraum:** Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Lage, die überzeugt

- **Ruhige Straße:** Die Wohnung befindet sich in der Halbgasse, einer ruhigen Straße im 7. Bezirk.
- **Umgebung:** In unmittelbarer Nähe befinden sich der Josef-Strauß-Park, die Europäische Mittelschule und die Hauptbibliothek Wien.
- **Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, Straßenbahn, Bus) machen die Lage besonders attraktiv.

Kosten:

- **Betriebskosten:** EUR 261,36 monatlich
- **Reparaturrücklage:** EUR 42,24 monatlich
- **Verkaufspreis:** EUR 690.000,-
- **Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.

Warum jetzt handeln?

Eine perfekt ausgestattete Wohnung in einer derart begehrten Lage ist selten – ideal für Eigennutzer oder als Wertanlage. Kontaktieren Sie uns und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

Kontakt:

Firma: Gebrüder Riha Immobilien

Telefon: +43 664 15 66666

E-Mail: anfragen@griha-1080.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap