

**# SQ - SANIERTE 2 ZIMMER IM ERDGESCHOSS IN 1010  
WIEN - TIEFER GRABEN**



**Objektnummer: 19952**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	37,62 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	37,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	11.695,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**B.A Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7  
1010 Wien





# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mitten im Herzen der pulsierenden Wiener Innenstadt! Diese geschmackvoll sanierte Erdgeschosswohnung bietet auf 43 m<sup>2</sup> eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und modernem Komfort. Die Immobilie wurde im Jahr 2020 umfassend renoviert und erstrahlt seitdem in neuem Glanz.

## Highlights der Wohnung:

- **Wohnküche:** Das einladende Wohnzimmer ist mit einer praktischen Eckküche ausgestattet, die sich harmonisch in den Raum integriert. Hier finden Sie alles, was das Köcheherz begehrt – modern, funktional und stilvoll.
- **Schlafzimmer:** Das großzügige Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Ein Ort zum Entspannen und Träumen.
- **Badezimmer:** Das frisch sanierte Badezimmer verfügt über eine komfortable Dusche und ein elegantes Handwaschbecken sowie ein WC. Modernes Design trifft auf praktische Nutzung.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden Wiens. Die zentrale Lage am Tiefen Graben bietet erstklassige Infrastruktur:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** U-Bahn-Linien, Busse und Straßenbahnen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Vielfältige Geschäfte, Supermärkte und Boutiquen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Kultur und Freizeit:** Historische Sehenswürdigkeiten, Restaurants und Cafés sowie grüne Erholungsflächen wie der Burggarten sind nur einen Katzensprung entfernt.

## Kaufpreis

Diese attraktive Immobilie ist zum Preis von **€ 440.000,--** erhältlich.

Betriebskosten inkl. Rücklage und USt.: € 143,--

## **Fazit**

Diese charmante Erdgeschosswohnung ist die perfekte Wahl für Singles, Paare oder als Anlageobjekt. Die zentrale Lage kombiniert mit modernem Wohnkomfort und dem einzigartigen Flair der Wiener Innenstadt macht diese Immobilie zu einem echten Juwel.

**Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **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