

**Neu saniert: Erstbezug im Karmeliterviertel, 3 Zi  
Altbauwohnung im EG**



**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!

**Objektnummer: 18679**

**Eine Immobilie von hierwohnich Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Schreygasse 16
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	95,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,82
Kaufpreis:	360.000,00 €
Betriebskosten:	176,23 €
USt.:	17,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfram Wassermann**

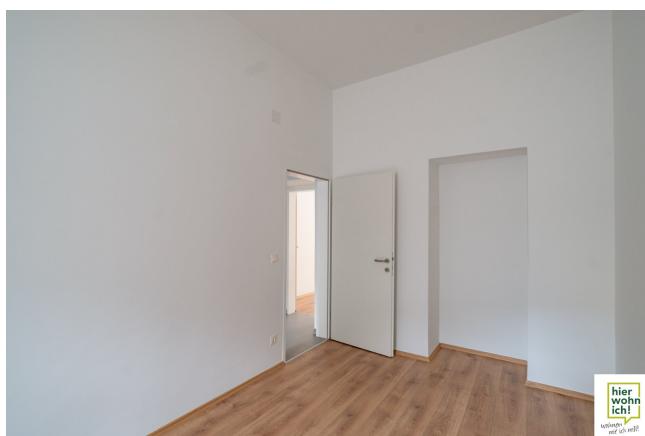
hierwohnich Immobilien GmbH  
Wollzeile 17/22

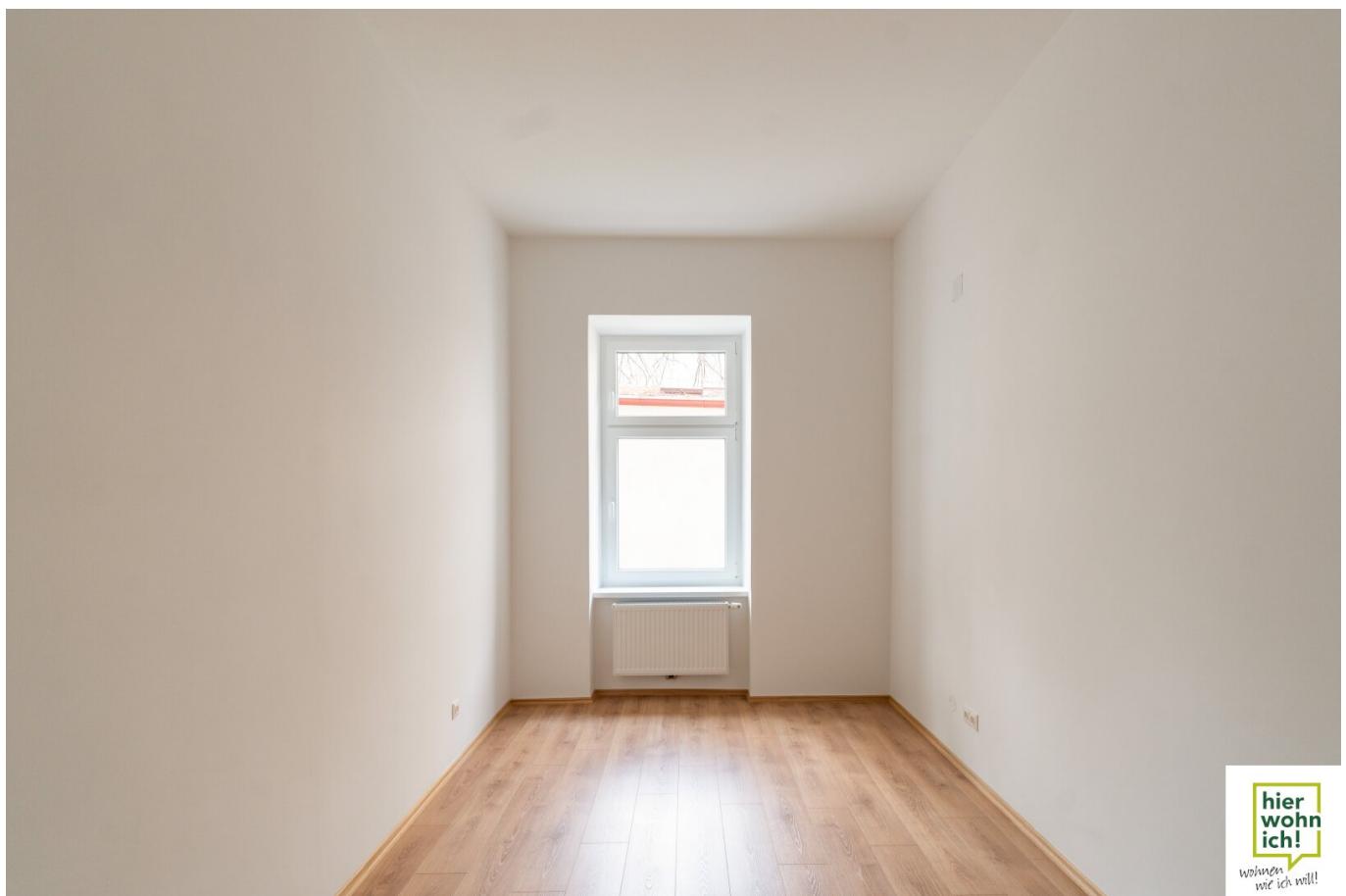
1010

T +4

Gern

Verf





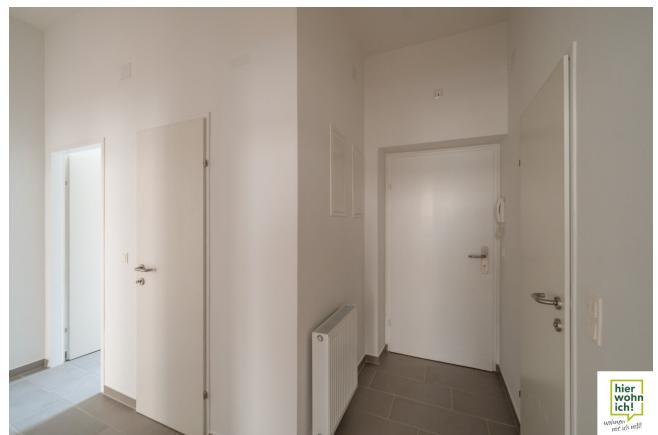
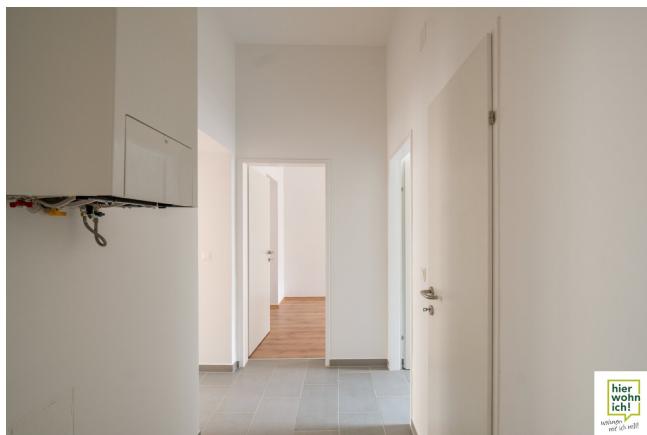
**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!







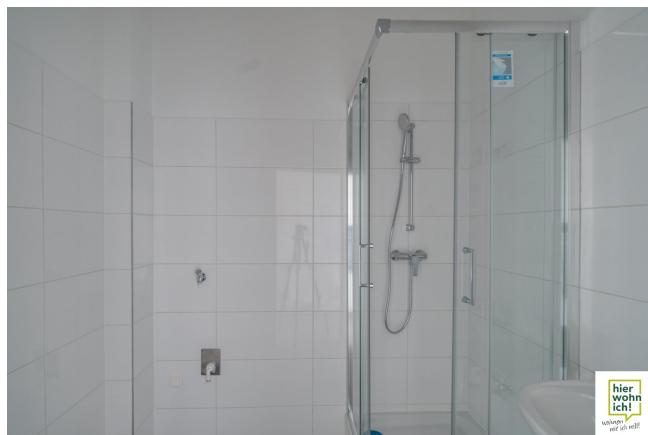
hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!





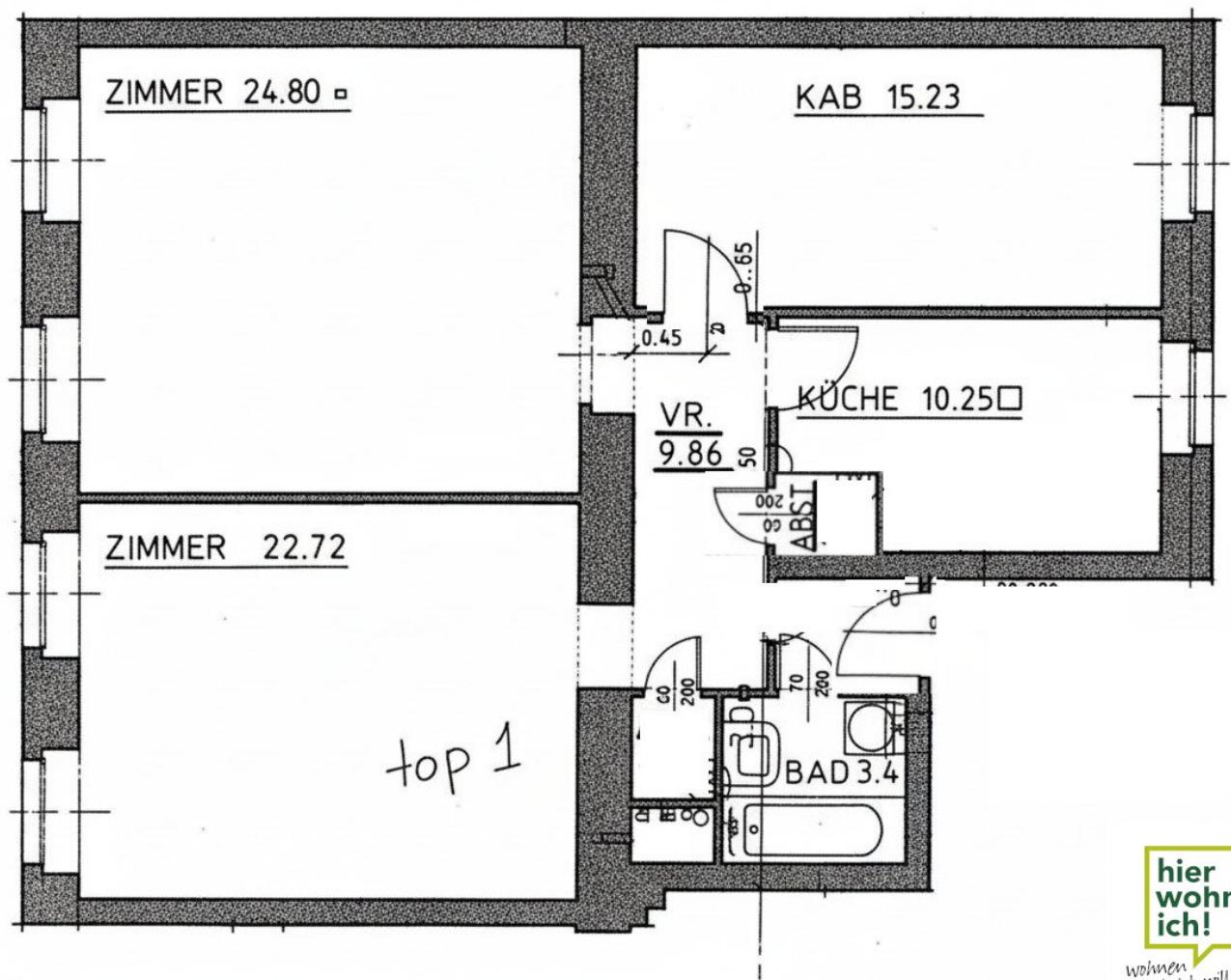
hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!







hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Zum Verkauf gelangt eine neu sanierte Wohnung in begehrter Lage im Karmeliterviertel, zwischen Donaukanal (200 Meter) und Augarten (300 Meter). Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und bietet mit 83 m<sup>2</sup> genügend Platz, auch für kleine Familien.

## Aufteilung Wohnung:

- Eingangsbereich mit eigenem Zugang zu allen Zimmern
- 2 Zimmer straßenseitig (Osten)
- 1 Schlafzimmer hofseitig (Westen)
- Eigene Küche, hofseitig (Westen)
- Badezimmer
- Eigenes WC

**Haus:** Das Haus ist ein typisches Gründerzeithaus (Spätgründerzeit, BJ ca. 1900), 2008 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. 2021 wurden Gasleitungen überprüft und saniert, 2022 die Elektroleitungen (Steigleitungen) im Haus erneuert. Der Innenhof ist gepflegt und besteht etwa zur Hälfte aus Grünfläche (Rasen). Im Hof steht noch ein kleines Häuschen, das als Abstellraum für Fahrräder benutzt wird. Eine kleine Bank auf der Rasenfläche lädt im Sommer zum Entspannen ein.

## Lage:

Die Schreygasse kann als ruhige und zentrale Lage bezeichnet werden, sie ist eine Einbahnstraße.

Für Familien mit Kindern bietet die Lage viele Vorteile. Donaukanal und Augarten sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

In der direkten Nachbarschaft befinden sich Schulen, Kindergärten und Hochschulen (FH des BFI, Wirtschaftsuniversität, Sigmund Freud Privat Universität Wien und die Webster Vienna Private University). Der beliebte **Karmelitermarkt** gilt als echter Geheimtipps unter den Wiener Märkten. 80 Marktstände bieten eine

breite Palette an Waren an, er ist in wenigen Minuten erreichbar (350 Meter).

Als Bewohner dieser traumhaften Erdgeschosswohnung profitieren Sie nicht nur von der idealen Lage, sondern auch von der aufstrebenden Entwicklung des 2. Bezirks. Hier gibt es zahlreiche Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote, die Ihren Alltag bereichern werden.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich noch heute Ihr neues Zuhause in Wien! Diese voll sanierte Wohnung im Erdgeschoss wird Sie begeistern und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben in der pulsierenden Stadt Wien benötigen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungsstermin.

**Haben Sie Fragen oder Interesse an diesem Baugrund? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:**

hierwohnich Immobilien GmbH

**Ansprechpartner:**

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: [wassermann@hierwohnich.at](mailto:wassermann@hierwohnich.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <200m

Klinik <175m

Krankenhaus <725m

**Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <375m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.625m

**Sonstige**

Geldautomat <375m

Bank <375m

Post <400m

Polizei <200m

**Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <2.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap