Preisreduktion! 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Loft-Charakter – Ruhige Innenhoflage & Eigener Zugang

Objektnummer: 2938

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,40 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	38,11 m²
Heizwärmebedarf:	D 120,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	545.000,00 €
Betriebskosten:	235,82 €
USt.:	23,58 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien

16 EAST
real estate

16 EAST

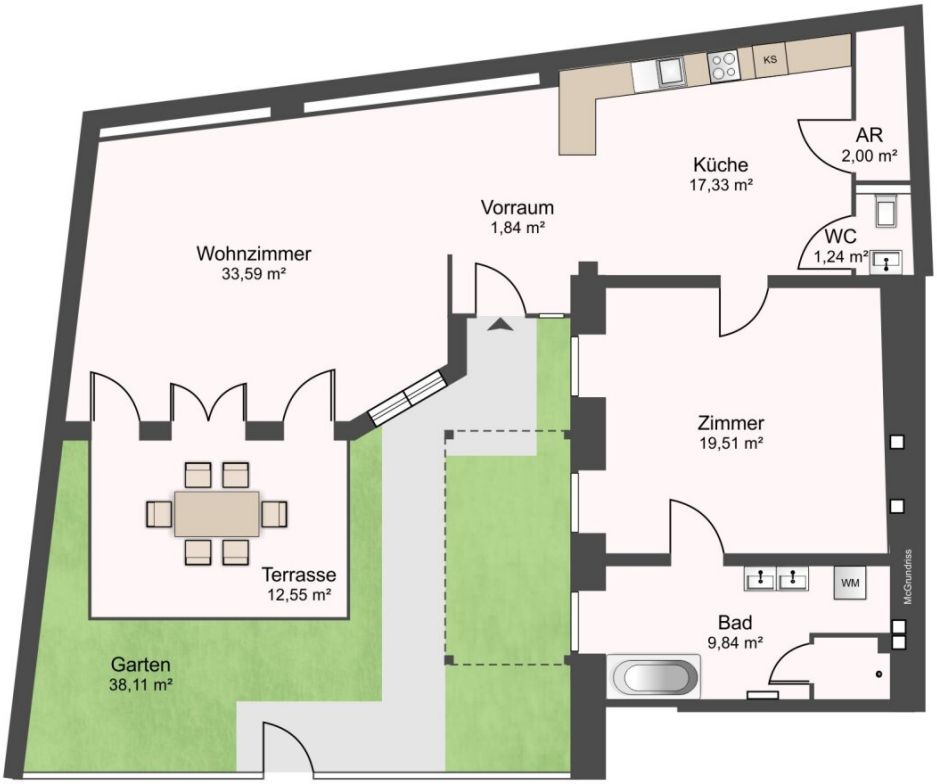
16 EAST

16 EAST
real estate

16 EAST
real estate

16 EAST
real estate

29
DOTZAUER
DECORATIVE LIGHTING
AUS LIEBE ZUM LICHT



16°EAST
real estate

Objektbeschreibung

In einem liebevoll sanierten Gründerzeithaus befindet sich diese neu renovierte Gartenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85,40 m² sowie einem Eigengarten mit Terrasse. Die äußerst großzügige 2-Zimmer-Wohnung liegt in ruhiger Innenhoflage und ist direkt über den eigenen Garten zugänglich. Zwei Oberlichten bringen viel natürliches Licht in den geräumigen Wohn- und Essbereich, der sich im vorderen Teil der Wohnung befindet. Auf der gegenüberliegenden Seite sind Anschlüsse für eine stilvolle, offene Küche vorgesehen. Zudem verfügt die Wohnung über ein großzügiges Schlafzimmer mit modernem ensuite-Badezimmer inklusive Dusche, Badewanne und Fenster, einen praktischen Abstellraum sowie ein separates WC.

Nur wenige Schritte von der U3-Station Kardinal-Nagl-Platz entfernt, vereint diese charmante Gartenwohnung historischen Altbauflair mit modernem Wohnkomfort – eine ideale Investitionsmöglichkeit in bester Lage.

INFOS ZUR WOHUNG:

- **Wohnfläche:** ca. 85,40 m²
- **Garten:** ca. 38,11 m²
- **Terrasse:** ca. 12,55 m²
- **Großzügiger Wohn-Essbereich** mit fließendem Übergang zur offenen Küche und direktem Zugang zur Terrasse
- **Geräumiges Schlafzimmer en suite** mit modernem Badezimmer inkl. Badewanne, Doppelwaschbecken und Fenster
- **Einladender Vorraum** mit Gäste-WC und praktischem Abstellraum
- **Eigener Zugang** durch den Innenhof direkt in den privaten Garten
- **Echtholz-Parkettboden** für eine warme und stilvolle Wohnatmosphäre

- **Kellerabteil**
- **Lift** für barrierefreien Zugang
- **Erstbezug nach Generalsanierung** – modernste Ausstattung in historischem Ambiente
-

TOP LAGE & INFRASTRUKTUR:

- U-Bahn (U3 -Kardinal-Nagl-Platz) nur wenige Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinie 18 sowie die Buslinien 74A und 77A
- Autobahn A23, A4
- Landstraße und Rochusmarkt in wenigen Schritten erreichbar
- Kardinal-Nagl-Park und der Back-Park
- Nähe zum Herz-Jesu-Krankenhaus
- Rasche Erreichbarkeit des Flughafens

Anlegerpreis: € 545.000,00 zzgl. 20% Ust.

Eigennutzerpreis: € 595.000,00

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

Vertragserrichter: Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen

Betriebskosten brutto gesamt: € 259,40

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses Objekt näher bringen zu dürfen.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren erfahrenen Partnern die besten Konditionen für Sie.

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.

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 <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 <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap