

2-Zimmer Wohnung mit lichtdurchfluteter Wohnküche und durchdachter Raumaufteilung



Objektnummer: 4744

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	346.000,00 €
Betriebskosten:	112,55 €
USt.:	12,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



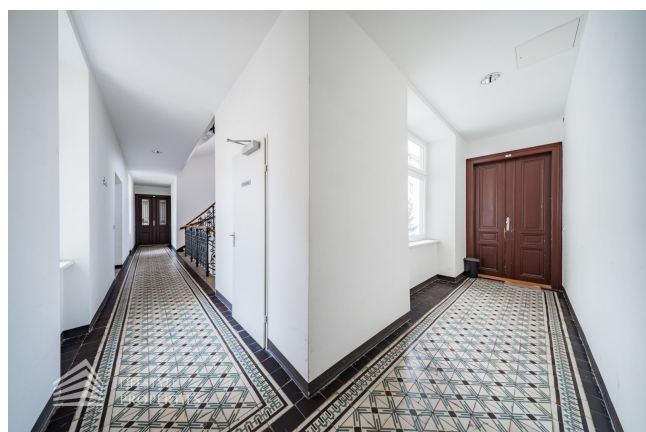
Mag. Viola Wasmuth

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien











Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt diese 2-Zimmer Wohnung im schönen 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines im Jahre 1911 erbauten Altbaus und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 55 m², welche sich in einen Vorraum, ein Schlafzimmer, eine Wohnküche, ein Badezimmer und ein separates WC aufteilt. Das gepflegte Haus befindet sich in ausgezeichnetem Zustand, das Wohnungseigentum wurde erst kürzlich begründet. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine moderne Zentralheizung, und seit 2024 wird eine Reparaturrücklage aufgebaut, die derzeit bei 3.000 € liegt. Ein Personenaufzug ist vorhanden. Für zusätzlichen Wohnkomfort stehen den Bewohnern ein trockenes, gut belüftetes Kellerabteil sowie eine großzügige, gemeinschaftlich nutzbare Waschküche zur Verfügung.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den ca. 6 m² großen Vorraum, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Das separate WC mit Handwaschbecken ist funktional gestaltet, während das ca. 5 m² große Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Das südseitige Schlafzimmer mit einer Größe von ca. 15 m² bietet eine angenehme Ruhe und eignet sich ideal als Rückzugsort. Besonders hervorzuheben ist die großzügige, ca. 27 m² große Wohnküche, die gartenseitig ausgerichtet ist und mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet wurde – perfekt für gemütliche Abende und geselliges Beisammensein.

Dank der hoch gelegenen und ruhigen Lage bietet diese Wohnung eine angenehme Wohnqualität mit viel Tageslicht. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine praktische, gut aufgeteilte Wohnlösung suchen.

Die stilvolle und bestens erhaltene Liegenschaft besticht durch ihre erstklassige Lage direkt am Kardinal-Nagl-Platz, eingebettet in eine ruhige, verkehrsberuhigte Einbahnstraße. Dank der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn-Station ist eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum gegeben, während die charmante Umgebung mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Grünflächen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap