

**Erstbezug! Helle 2-Zimmer Dachgeschosswohnung,
Toplage!**



Objektnummer: 2962

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	31,53 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	71,05 €
USt.:	8,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien

H +43 676 6609585

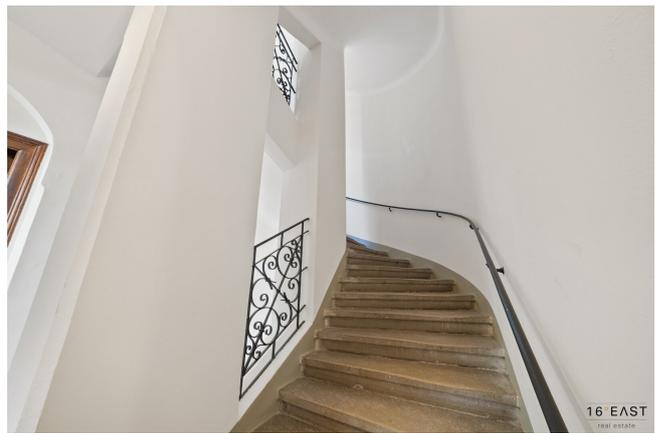




16° EAST
real estate



16 EAST
real estate



16 EAST
real estate





Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Stil & Komfort nahe U3

In einem liebevoll revitalisierten Gründerzeithaus mit modernem Dachgeschossausbau erwartet Sie diese helle und hochwertig renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 31,53 m² Wohnfläche. Die ruhige Lage sowie der barrierefreie Zugang über einen Lift bieten höchsten Wohnkomfort – ideal als Eigenheim oder Anlageobjekt im *freien Mietzins*.

Die Wohnung besticht durch eine clevere Raumaufteilung, stilvolle Ausstattung und eine angenehme Wohlfühlatmosfera. Der einladende Vorraum führt direkt in den offen gestalteten Wohn-Essbereich mit einer neuen, voll ausgestatteten Einbauküche inklusive Marken-Elektrogeräten.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet trotz kompakter Größe eine entspannte Rückzugsoase. Das moderne Badezimmer ist mit Dusche, WC und Handtuchwärmer ausgestattet. Eine Klimaanlage sorgt auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen.

Nur wenige Schritte von der U3-Station **Kardinal-Nagl-Platz** entfernt, verbindet diese charmante Wohnung klassischen Altbauflair mit zeitgemäßem Komfort – ein echtes Schmuckstück im Herzen von Wien.

INFOS ZUR WOHNUNG:

- Wohnfläche: ca. 31,53 m²
- Heller Wohn-Essbereich mit offener Küche
- Moderne Einbauküche mit Marken-E-Geräten
- Ruhiges Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Dusche, WC und Handtuchwärmer
- Klimaanlage
- Kellerabteil
- Lift – barrierefreier Zugang
- **Freier Mietzins – ideal zur Vermietung!**

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

Kaufpreis: € 219.000,00

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

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

Betriebskosten brutto gesamt: € 97,76

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