

## **Erstbezug! Schöne 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse, Nähe Burggasse**



**Objektnummer: 4924**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	51,91 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 204,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**

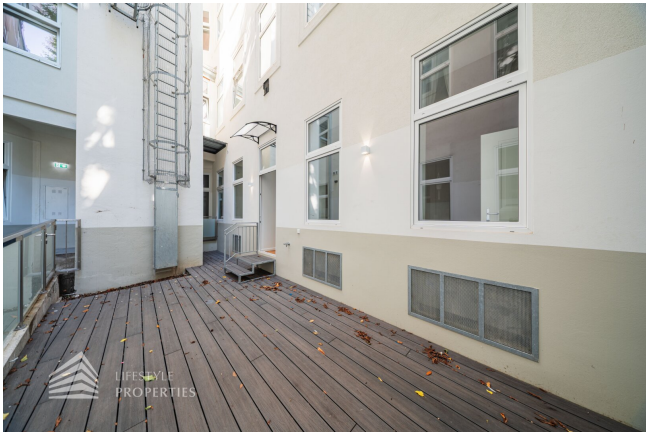
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien









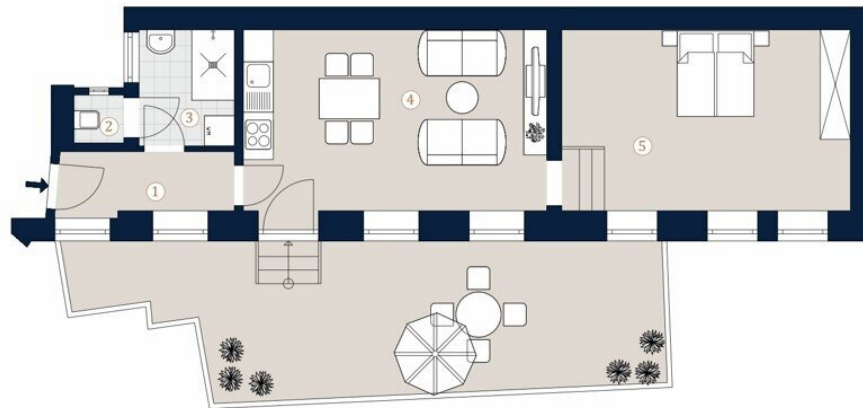




### Top 5

Wohnfläche 51,91 m<sup>2</sup>  
Terrasse 32,36 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	4.47 m <sup>2</sup>
2	WC	0.94 m <sup>2</sup>
3	Bad	4.49 m <sup>2</sup>
4	Wohnküche	21.70 m <sup>2</sup>
5	Zimmer	20.31 m <sup>2</sup>





## 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 ein schöner 2-Zimmer Erstbezug mit Terrasse im wunderbaren 7. Wiener Gemeindebezirk Neubau.

Die Wohnung verfügt über eine Größe von ca. 52 m<sup>2</sup> mit einer ca. 32 m<sup>2</sup> großen Terrasse und befindet sich im EG eines schönen Altbaugebäudes. Die Wohnräume sind mit schönem Parkettboden ausgestattet und das Bad ist verflies, beheizt wird die Wohnung mit Fussbodenheizung

Sie betreten das Objekt und befinden sich im Vorraum, gerade durch gelangen Sie in die geräumige Wohnküche, wo es genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Esstisch gibt. Von hier haben Sie auch Zugang zu der schönen Terrasse, sie ist in den ruhigen Innenhof gerichtet und bietet viel Platz für Gartenmöbel oder eine kleine Sitzgruppe. Neben der Wohnküche befindet sich das ruhige Schlafzimmer. Das Bad ist vom Vorraum erreichbar und ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem Waschmaschinenanschluss und einem WC ausgestattet.

Die Lage und Infrastruktur der Immobilie ist als hervorragend zu bewerten. Der Karl-Farkas-Park befindet sich nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt und ermöglicht es Ihnen, Ihre Freizeit im Grünen zu verbringen. Zudem befinden sich diverse Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch diverse Straßenbahnlinien, Buslinien sowie die U-Bahn-Linie U6, gewährleistet.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

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 dieser Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel.: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@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 <1.500m

### **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 <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap