

## **Sehr gepflegte 2 Zimmer-Wohnung in top Lage**



**Objektnummer: 6352/2428**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1892
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 99,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	234.300,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

8.434,80 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIUM REAL ESTA

## AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien











# Objektbeschreibung

## Sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in top Lage zu verkaufen

Diese charmante und bestens gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt nicht nur durch ihre gute Lage, sondern auch durch die sehr geringen monatlichen Kosten.

Wenn man die Wohnung betritt, gelangt man direkt in einen zentralen Vorraum, in dem sich auch die Küche befindet. Von der Küche aus gelangt man rechter Hand zum Badezimmer und geradeaus in das geräumige Wohnzimmer und von dort weiter in das Wohnzimmer, angeschlossen ist das Schlafzimmer.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock in einer Innenhoflage, dadurch ist sie besonders ruhig gelegen. Da sie an drei Seiten bebaut ist, sind allerdings die Heizkosten auch besonders niedrig. 2020 wurde die Wohnung umfassend renoviert, dabei wurde auch die gesamte Heizungsanlage und die gesamte Elektroinstallation erneuert und ist dementsprechend in einem neuen und sehr guten Zustand. In dem Zug wurde auch das Badezimmer mit einer neuen Dusche und Waschmaschine ausgestattet. Die Küche ist mit einem ?Cerankochfeld, Backrohr, einem ?Geschirrspüler, ?Kühlschrank und Tiefkühler voll ausgestattet. Die Wohnung ist komplett möbliert, diese können kostenlos übernommen werden.

### Highlights:

- ruhige Lage im Innenhof
- direkte Nähe zur U-Bahn-Station Kardinal-Nagl-Platz
- komplett erneuerte E-Installation 2020
- komplett erneuerte Heizungsinstallation 2020 inklusive neuer Gasterme
- ?getrenntes WC
- Badezimmer Armaturen, Dusche, Waschbecken, Waschmaschine, etc. ebenfalls 2020

erneuert werden

- Fassade zur Straßenseite wird gerade erneuert
- ?Cerankochfeld mit Backrohr
- ?Geschirrspüler
- ?Kühlschrank und Tiefkühler
- ?relativ viel Stauraum und Schränke
- ?Waschmaschine
- ?Handtuchwärmer im Bad
- angenehme 3 m Deckenhöhe
- Wohnung komplett möbliert, diese können kostenlos übernommen werden
- geringer Heizwärmebedarf (bisher nur etwa 3.500 kWh Gas pro Jahr)
- die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße
- 4 Minuten fußläufig von der U3 Station Kardinal-Nagl-Platz
- Supermärkte und der Bedarf des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe

### **Interessiert?**

Wir freuen uns über Ihre **unverbindliche Anfrage** über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **+436704088239**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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