

## **MODERNISIERTES 2-ZIMMER-APARTMENT IN SCHÖNEM ALTHAUS**



**Objektnummer: 3491**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	54,45 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 99,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,88
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.180,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Brigitte U. Stanzel**

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05  
F +43 (1) 533 08 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







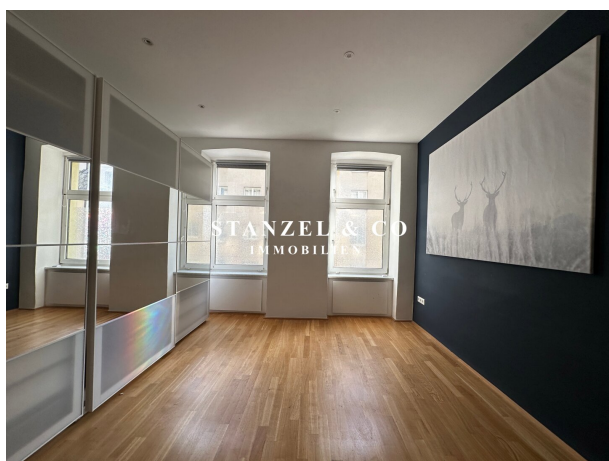




















# Objektbeschreibung

**Helles 54m<sup>2</sup> großes 2-Zimmer-Apartment in kleinem Althaus ( BJ 1900 )**

**( Vorzimmer, Wohnesszimmer, offene Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer mit WC & Kellerabteil )**

--- 1. Liftstock ---

---- ALLEINVERMITTLUNG ----

--- 2022 teilweise saniert ---

Vom Vorzimmer gelangt man in das 21m<sup>2</sup> südseitige Wohnesszimmer mit schönem Schwedenofen und anschließender 9m<sup>2</sup> großer, offener Küche. Die moderne hofseitige Küche verfügt über ausreichend Platz um einen Essplatz einzurichten und ist mit einem Fenster, Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Backrohr, Kühlgefrierkombination und einer Waschmaschine versehen. Das Schlafzimmer ist separat und vom Vorzimmer aus begehbar - es ist ca. 16m<sup>2</sup> groß und südseitig.

Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken, Unterschrank, offenen Regalböden, Spiegelschrank, Entlüftung, Warmwasserboiler, WC und Dusche ausgestattet.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DAS OBJEKT](#)

**Infrastruktur:** In der direkten Umgebung gibt es zahlreiche Nahversorger. In der Röttergasse befindet sich das Einkaufszentrum Hernals mit einem Billa und einer Post. Am Elterleinplatz gibt es die Konditorei Aida, eine Apotheke, eine Erste Bank, einen DM, Lidl und ebenfalls in fußläufiger Entfernung befindet sich ein Hofer sowie das Magistrat des 17. Bezirks und ein Mrs. Sporty. Mit der Straßenbahnlinie 43, die am Elterleinplatz hält, ist man bestens zur City angebunden und man erreicht in wenigen Minuten die U-Bahn-Station U6 Alserstraße. Weiters befindet sich in der fußläufigen Entfernung die Straßenbahnlinie 42 mit der Haltestelle Eduardgasse. In Zukunft wird die U-Bahn-Linie 5 am Elterleinplatz halten. Die Buslinie N43 hält ebenfalls am Elterleinplatz. In unmittelbarer Entfernung befindet sich die Tennisanlage des Postsportvereins Wien.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap