

**+TOP LAGE, TOP CHARME, TOP PREIS+
2-Zimmerwohnung im Herzen von 1040 Wien**



Objektnummer: 8165

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1891
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	35,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,38
Kaufpreis:	219.900,00 €
Betriebskosten:	134,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Diana Müller

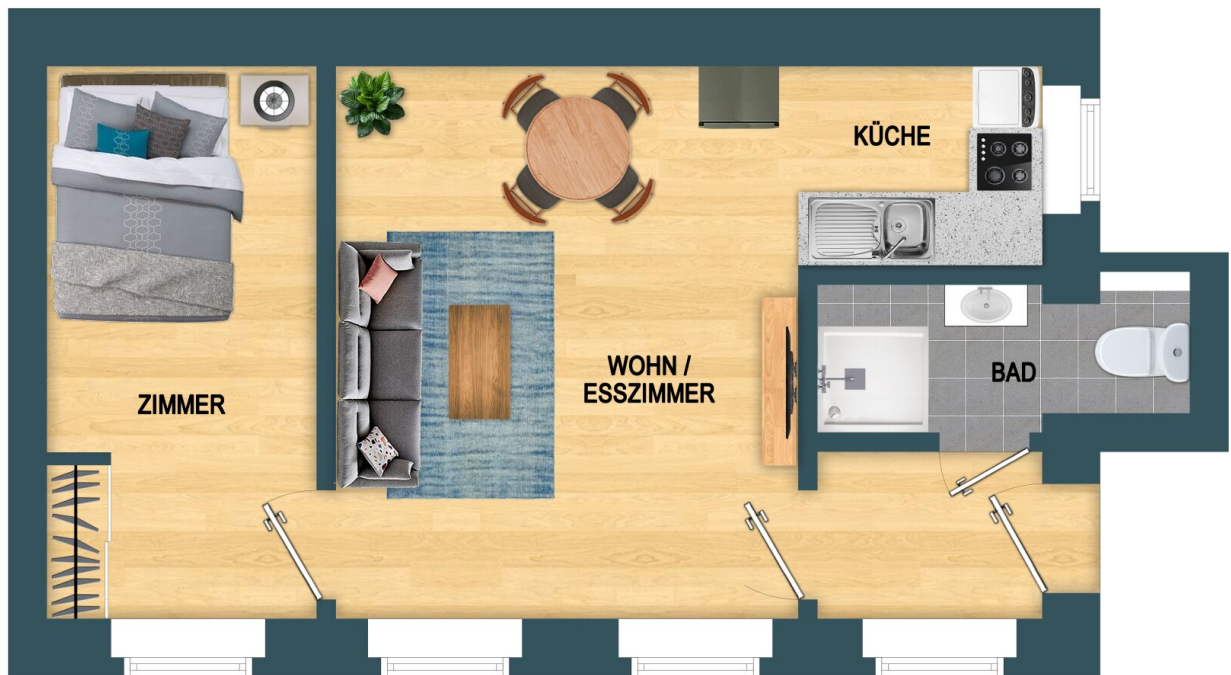
Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien

T +43 664 44 99 377

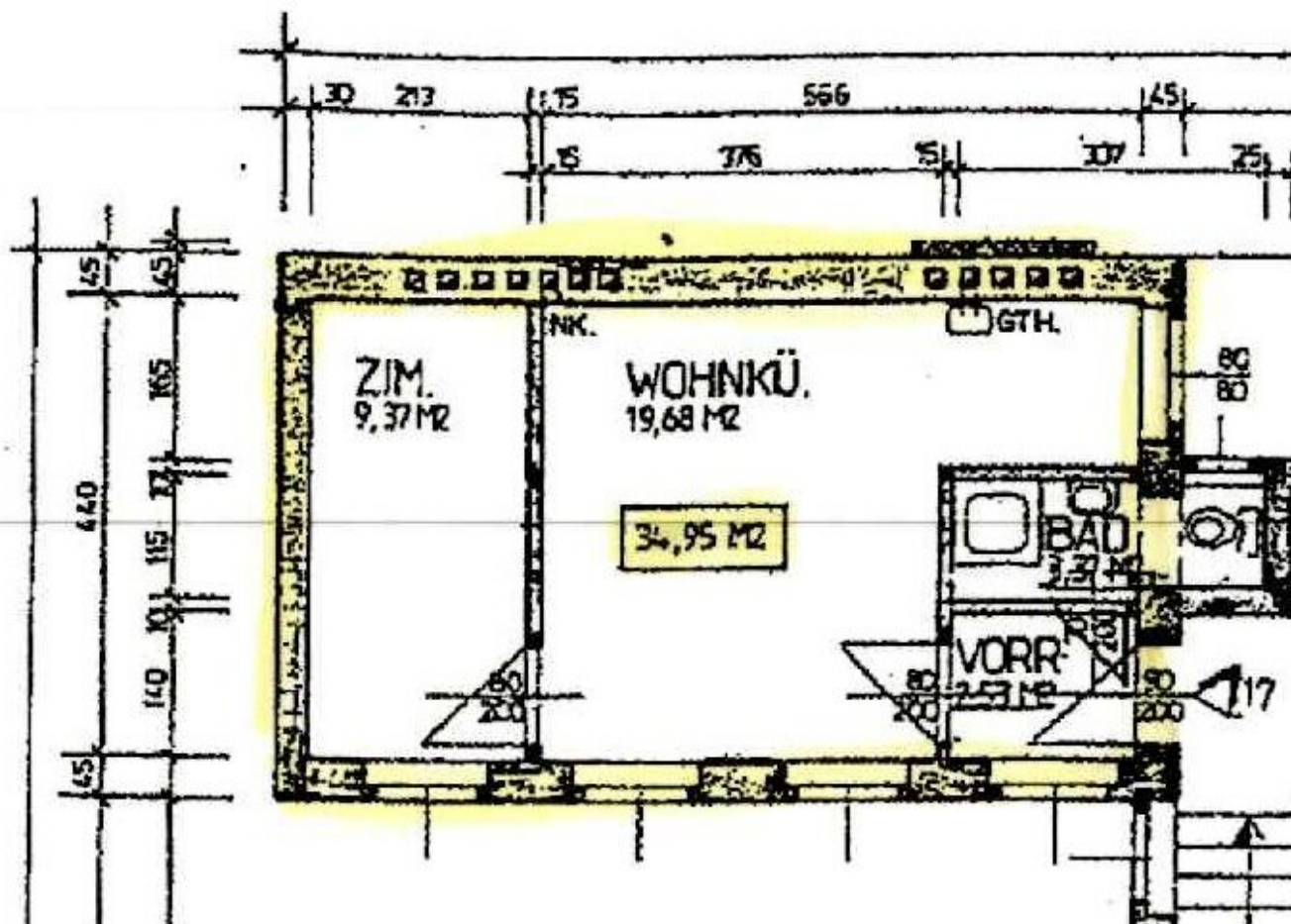








2. STOCK



Objektbeschreibung

Diese **lichtdurchflutete, charmante 2-Zimmerwohnung** im dritten Liftstock eines gepflegten Hauses vereint urbanen Komfort, klassische Eleganz und eine Lage, die zu den begehrtesten Adressen Wiens zählt. Dank des smarten Grundrisses genießen Sie ein luftiges Raumgefühl **auf kompakten 35 m²**. Das **frisch sanierte Stiegenhaus**, der **Lift** sowie der ruhige Blick in den hellen Innenhof schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der **großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche**, das gemütliche Schlafzimmer sowie das **Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster** bieten eine gut durchdachte Raumaufteilung. Der edle **Fischgrätparkett**, **neuwertige Kunststofffenster** mit Oberlichte und Innenrollo sowie der separate Waschmaschinenanschluss in der Wohnung runden das hochwertige Gesamtbild ab.

Vor allem lässt die Lage dieser Wohnung keine Wünsche offen: Direkt vor der Haustüre befindet sich die **Bushaltestelle 13A, die U-Bahn und Straßenbahn liegen gleich ums Eck**. Die **Wiedner Hauptstraße** mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Bildungseinrichtungen in der Nähe wie die **Vienna School of International Studies / Diplomatische Akademie Wien** oder das renommierte **Theresianum** runden das Angebot ab.

Details zum Objekt:

- **Adresse:** Großartige Lage im 4. Bezirk
- **Stockwerk:** 3. Stock mit Lift
- **Wohnfläche:** 35 m²
- **Raumaufteilung:** 1 Schlafzimmer, großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- **Badezimmer:** Dusche, WC und Fenster
- **Böden:** Edler Fischgrätparkett

- **Fenster:** Neuwertige Kunststofffenster mit Oberlichte und Innenrollos
- **Ausstattung:** Separater Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- **Lage:** U-bahn und Straßenbahn ums Eck, Bushaltestelle 13A direkt vor der Haustüre, Wiedner Hauptstraße in wenigen Gehminuten zu erreichen, nahe Innenstadt
- **Zusatzflächen:** Großzügiges Kellerabteil, Fahrradabstellraum im Haus
- **Gebäude:** Frisch saniertes Stiegenhaus, Dachgeschoss bereits ausgebaut
- **Reparaturrücklage Stand Dez. 2024:** Haus € 50.500,- | Lift € 23.300,-
- **Betriebskosten gesamt:** € 134,24 inkl. Rücklagen
- **Heizung:** Gastherme

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann lassen Sie sich von dieser stilvollen Stadtwohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Beste Grüße,

Diana Müller

Tel.: +43 664 44 99 377

E-Mail: mueller@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap