

**750m zur U2 - 900m zur U1 - Karmelitermarkt und Augarten
vor der Tür - dein Projekt - Seitenstraße Ruhelage - Küche
separat**



Objektnummer: 8094
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Wohnfläche:	48,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	199.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Frenkel

4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 376 99 34

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





Objektbeschreibung

Ihr Projekt wartet auf Sie!

Entfalten Sie Ihr Potenzial in dieser **48m² großen Wohnung im Erdgeschoss**, perfekt für Hobbyhandwerker und Projektentwickler. Zwei Zimmer in **ruhiger Seitenlage** bieten ideale Voraussetzungen für kreative Gestaltung. Top-Infrastruktur: **U2 Taborstraße & U1 Praterstern** sind in wenigen Minuten erreichbar. Der charmante **Karmelitermarkt** und der **grüne Augarten** liegen direkt vor Ihrer Tür.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- gesamt Wohnfläche ca. 48 m² lt. Plan
- geräumiger Wohnbereich
- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Außenjalousien
- Gas-Etagenheizung
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

Lage

Urbanes Leben trifft auf grüne Oasen, genießen Sie die Ruhe einer Seitenstraße und die Nähe zum Augarten – perfekt für entspannte Spaziergänge oder aktiven Sport. Der belebte Karmelitermarkt lädt zum Flanieren und Genießen ein. Für den Alltag sind Billa, Hofer und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar.

öffentliche Verkehrsanbindungen

180m zum Autobus 5B - "Volkertplatz"

250m zur Straßenbahn 5, O - "Am Tabor"

350m zur Straßenbahn 1, 2 - "Heinestraße"

750m zur U-Bahn U2 - "Taborstraße"

900m zur U-Bahn U1, U2 - "Praterstraße"

10 Minuten mit der Straßenbahn 11,6 zum Hauptbahnhof

erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten € 126,36,--

Aufzugsbetriebskosten € 14,61,--

Reparaturrücklagen € 68,67,--

mtl. Gesamt € 209,64 inkl. Ust.

Der Verkaufspreis beläuft sich auf € 199.500,-

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 9934 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.