

**Wunderschöne 2 Zimmer Altbau-Wohnung mit
südseitigem BALKON nahe U1 & U2**



Objektnummer: 4089

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Baujahr:	1889
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
Sonstige Kosten:	50,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

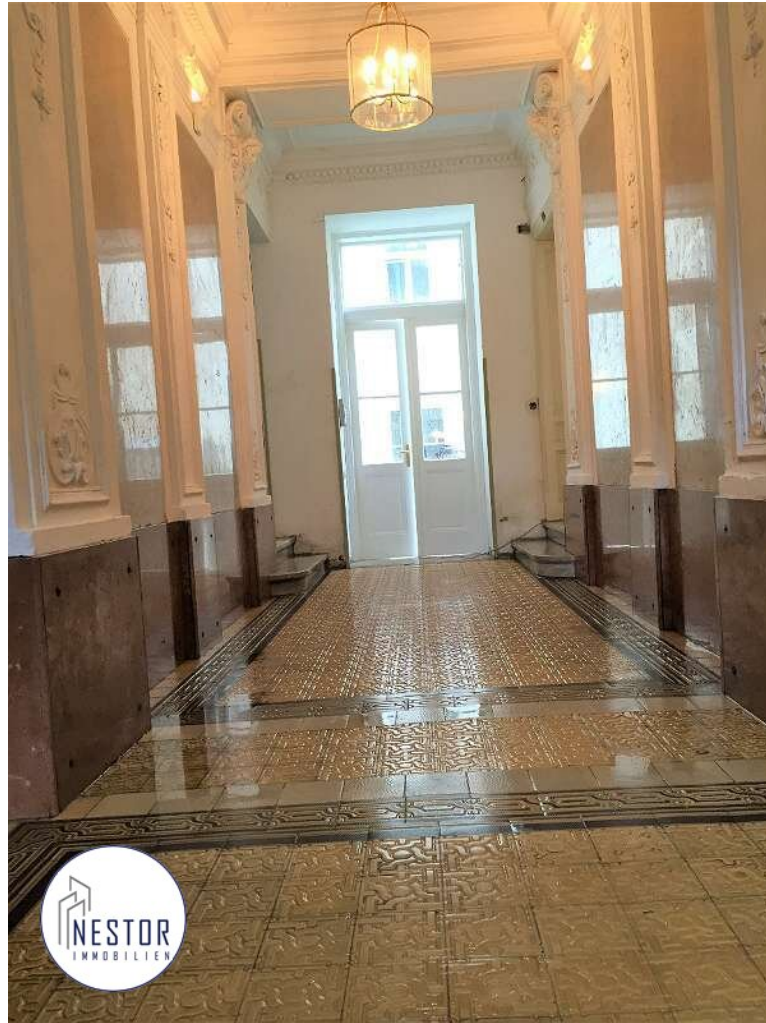
Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102
1220 Wien





Objektbeschreibung

Wunderschöne 2 Zimmer Altbau-Wohnung Nähe U1 Vorgartenstraße & U2 Messe-Prater | mit südseitigem Balkon | ca. 54qm

Die 2 Zimmer Altbauwohnung liegt sehr zentral im beliebten 2. Bezirk. Die Nähe zur U1 bzw. U2 bietet optimale Anbindung sowohl öffentlich als auch mit dem Auto. Alle Nahversorger und tolle Lokale befinden sich in Gehweite. Die Wohnung befindet sich im letzten Liftstock des Regelgeschosses. Die aufwändige Sanierung (Böden, Leitungen, Anschluss an die Hauszentralheizung ...) und das luxuriöse Haus sowie die Nähe zu 2 U-Bahnen und zur WU ergeben eine ausgezeichnete Anlage / Selbstnutzung.

Die Wohnung bietet alles, was das Herz begehrt:

- Ein voll ausgestattetes Badezimmer
- eine separate Toilette
- einen hellen Wohn-Essbereich
- eine separate Küche
- ein geräumiges und ruhiges Schlafzimmer
- sowie einem eigenen Abstellraum.

In der gesamten Wohnung ist ein hochwertiger Fischgrätparkettboden verlegt, Bad und WC sind mit Fliesen ausgestattet

Die Fassade und der Eingangsbereich runden das Profil der Wohnung ab - das Haus steht somit TIP TOP zur Verfügung.

Lage

Nähe zur WU, sowie U1 sowie U2.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Apotheke, Drogerien, etc) sowie unzählige Lokale und Shoppingmöglichkeiten befinden sich also „direkt vor der Türe“.

Die Wohnung eignet sich durch ihre zentrale, aber dennoch ruhige Lage ideal sehr gut für junge Paare oder Geschäftsleute.

Schnell zugreifen, derartige Wohnungen gibt es nur selten im 2. Bezirk!

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis (werden nachgereicht) sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Kaufpreis: € 325.000,-

Betriebskosten: ca. 120 Euro + ca. 50 Euro Reparaturrücklage monatlich

Provision: 3% + USt.

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und sofort bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!!

? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap