

Mein Stück Wien - Charmanter Altbau mit kleinem Garten



Objektnummer: 960/73179
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien,Wieden
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,46 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,28
Kaufpreis:	448.000,00 €
Betriebskosten:	175,77 €
USt.:	17,58 €
Provisionsangabe:	

16.128,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien





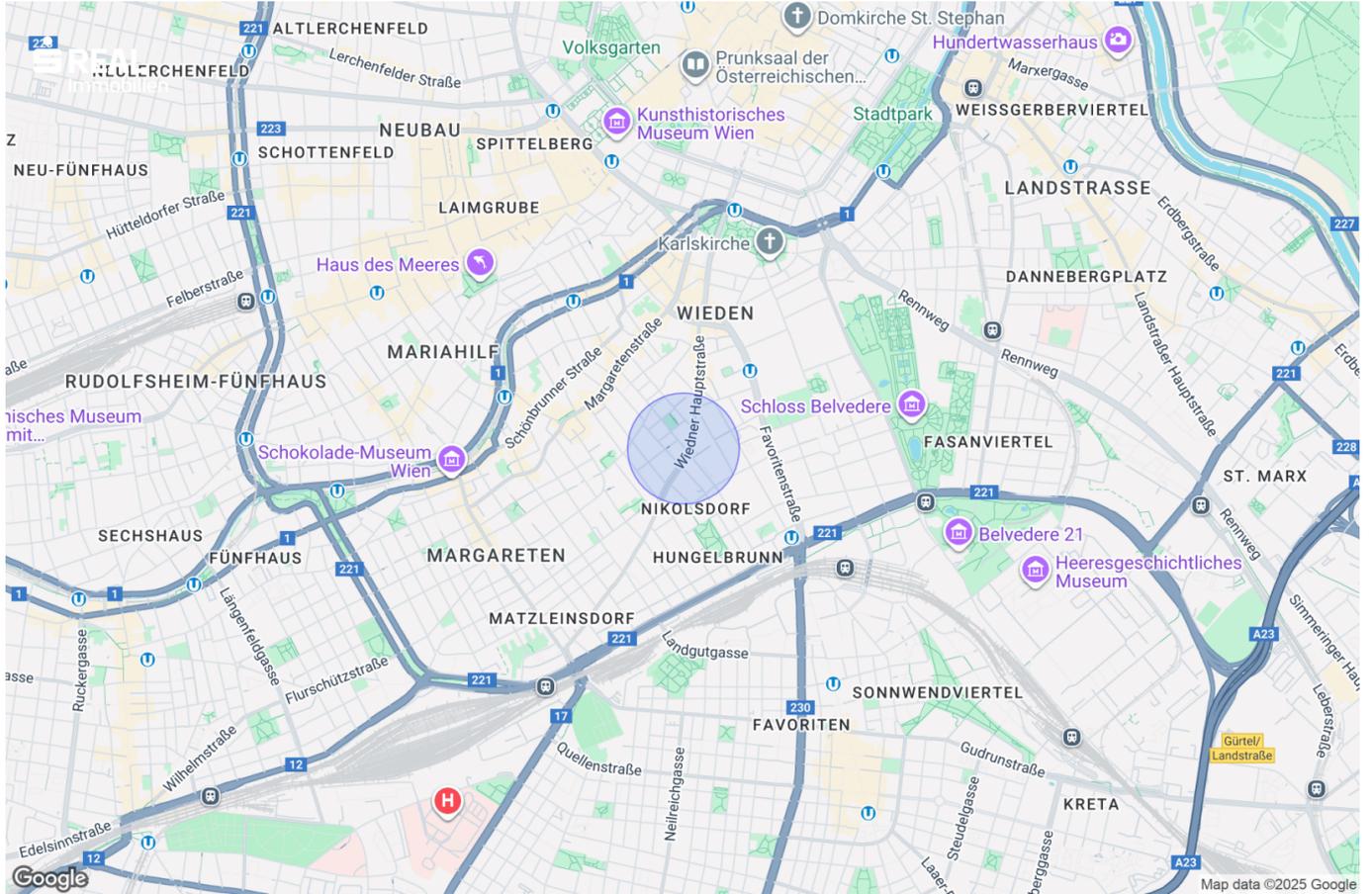








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Diese Erdgeschosswohnung verbindet klassischen Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet auf ca. 70 m² ein Zuhause zum Wohlfühlen. Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Kamin im Wohnzimmer, von dem aus Sie direkt in den kleinen Garten bzw. auf die Terrasse treten können – ein seltener Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Raumaufteilung ist ideal: ein helles, großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang ins Freie, ein ruhiges Schlafzimmer, ein hochwertig renoviertes Badezimmer mit barrierefreier Dusche sowie Platz für Waschmaschine und Trockner, dazu ein separates WC. Die voll ausgestattete Küche und der einladende Vorraum runden das Angebot ab.

Warum diese Wohnung besonders ist:

- Altbauflair mit hohen Räumen & Kamin
- Eigener kleiner Garten/Terrasse – mitten in Wien
- Teilsaniert - renoviertes Bad sowie Fussboden
- Charmante und ruhige Wohngegend in Toplage

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3123585?accessKey=68a5>

Die Lage könnte kaum besser sein: Zwischen Wiedner Hauptstraße und Mittersteig gelegen, erreichen Sie die Innenstadt in nur 20 Minuten zu Fuß oder bequem mit der Straßenbahn. Der beliebte Naschmarkt ist ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt, und die U-Bahn-Station Taubstummengasse (U1) ist in etwa 10 Minuten erreichbar. Restaurants, Cafés und Nahversorger liegen direkt vor der Haustüre.

Ein idealer Ort für alle, die das urbane Leben lieben und dennoch Wert auf einen kleinen privaten Rückzugsort legen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m



Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.