

## Wohnung (Büro) mit Loggia in City-Bestlage



**Objektnummer: 7171**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	72,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 98,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	860.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,33 €
<b>Heizkosten:</b>	121,35 €
<b>USt.:</b>	41,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

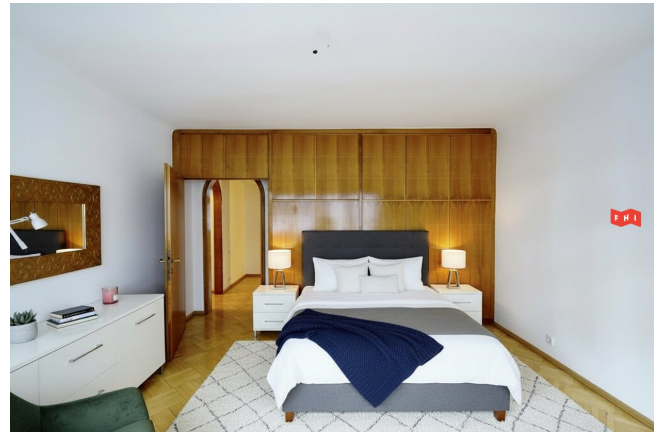
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

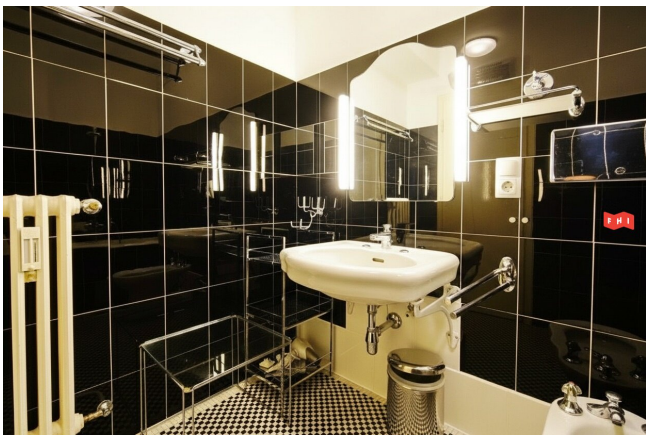


**Mag. Ruth-Marie Schwarzinger**

FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

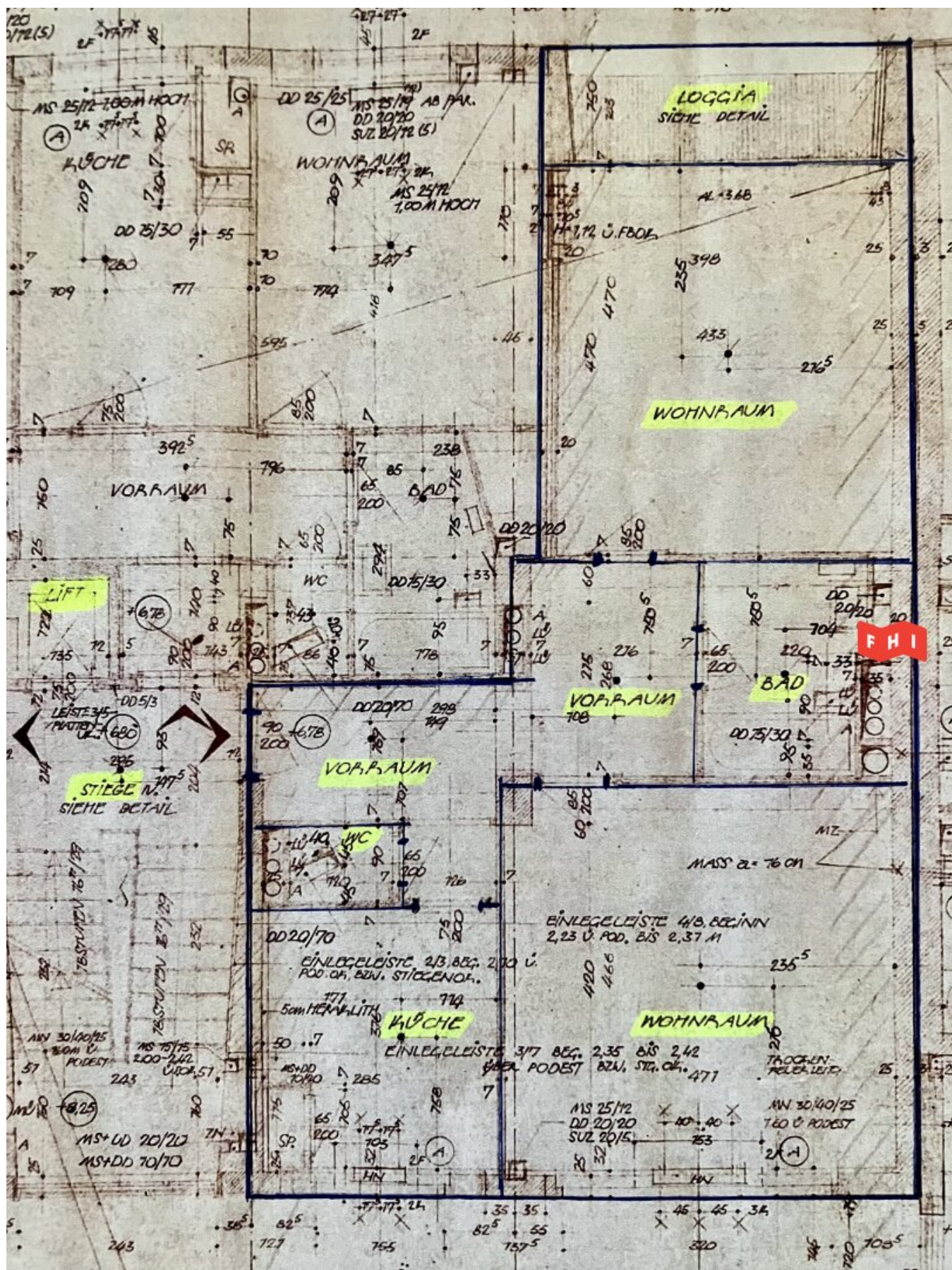














## Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zur Oper kommt eine 2-Zimmer Wohnung mit Loggia und gehobener Ausstattung zum Verkauf. Die Wohnung im 2. Liftstock verfügt über 2 separat begehbare Zimmer, eine Loggia, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer, eine geräumige Küche, Vorraum, Mittelraum und WC. Hervorzuheben ist die mit Liebe zum Detail ausgestattete Inneneinrichtung im Gründerzeitstil. Die Wohnung wird unmöbliert verkauft.

Alternativ ist auch eine Büronutzung mit 2-4 Arbeitsplätzen möglich.

### Haus:

Das renommierte Gebäude wurde 1955 als modernes Wohn-und Bürohaus mit großzügigen, lichtdurchfluteten Allgemeinflächen und vielen Extras neu errichtet. Im Haus befindet sich eine Tiefgarage, ein großer Supermarkt und eine ringseitige Einkaufspassage mit Geschäften, Bars und Restaurants. Der Zugang zur U-Bahn ist unmittelbar vor der Haustüre.

### Aufteilung:

Die Wohnung ist zentral aufgeteilt mit Vorraum, Küche mit Eßplatz, Mittelraum, Wohnzimmer mit Loggia und integriertem Sonnenschutz, Badezimmer und hofseitigem Schlafzimmer. Die beiden Zimmer sind südost (Wohnzimmer) und nordwest (Schlafzimmer) ausgerichtet.

### Ausstattung:

Die Wohnung ist ausgestattet mit Parketten, einer Einbauküche inklusive Waschmaschine, einem Badezimmer mit qualitativ hochwertigen Materialien, Badewanne, Bidet und Waschtisch. Die Einrichtung der beiden Zimmer sind als Wohnbeispiele gedacht, der Verkauf erfolgt unmöbliert.

**Historische Besonderheit:** Die beiden Zimmer sowie der Vorraum sind mit historischen Einbauschränken aus Vollholz ausgestattet, welche im Stile und in der Zeit des Architekten Josef Hoffmann handwerklich maßgefertigt wurden. Die Einbaumöbel bieten ein übersichtliches Ordnungskonzept und einen optimalen Stauraum.

### Infrastruktur:

Unmittelbar vor der Haustüre befindet sich der Zugang zur U-Bahn (U1, U4) und sämtlichen Ring-Straßenbahnlinien (D,2,71,1).

Im Haus befindet sich eine Tiefgarage - die Parkgarage Opernringhof:  
<https://www.parken.at/garage/19/parkgarage-opernringhof>.

Die Nahversorgung ist optimal gewährleistet. Im Haus befindet sich ein BILLA CORSO Supermarkt, in der ringseitigen Passage sind Bars, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs untergebracht.

**Sämtliche Informationen sind uns vom Eigentümer oder von Dritter Seite zur Verfügung gestellt und sind ohne Gewähr.**

**Für einen Besichtigungstermin oder weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.**

Kontakt:

Mag. Ruth-Marie Schwarzingner

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Kooperationspartnerin

m +43 (0) 664 855 4286

t +43 (0) 1 342 222 50

FHI Real Estate GmbH

Köstlergasse 6-8/2/20

1060 Wien

e [rms@fhi.at](mailto:rms@fhi.at)

[www.fhi.at](http://www.fhi.at)

DSGVO - Informationen dazu finden sie auf unserer Website unter [Datenschutz!](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**



Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **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 <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap