

# **Bezaubernde 2-Zimmer-Wohnung mit Aussenfläche in schönster Gasse Wiens im 5. Bezirks**



LIFESTYLE  
PROPERTIES

**Objektnummer: 5025**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	33,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 72,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	66,36 €
USt.:	6,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

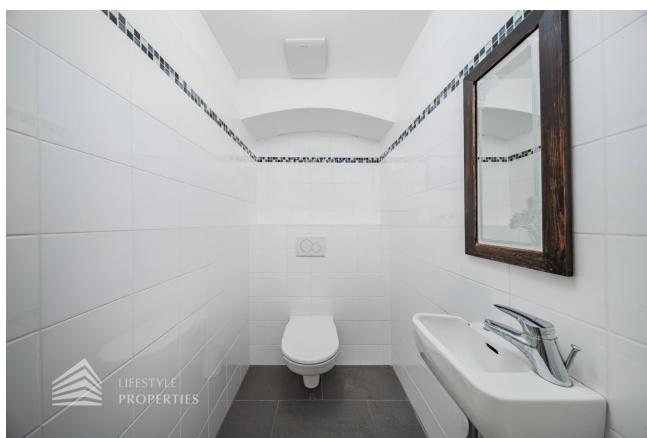
## Ihr Ansprechpartner

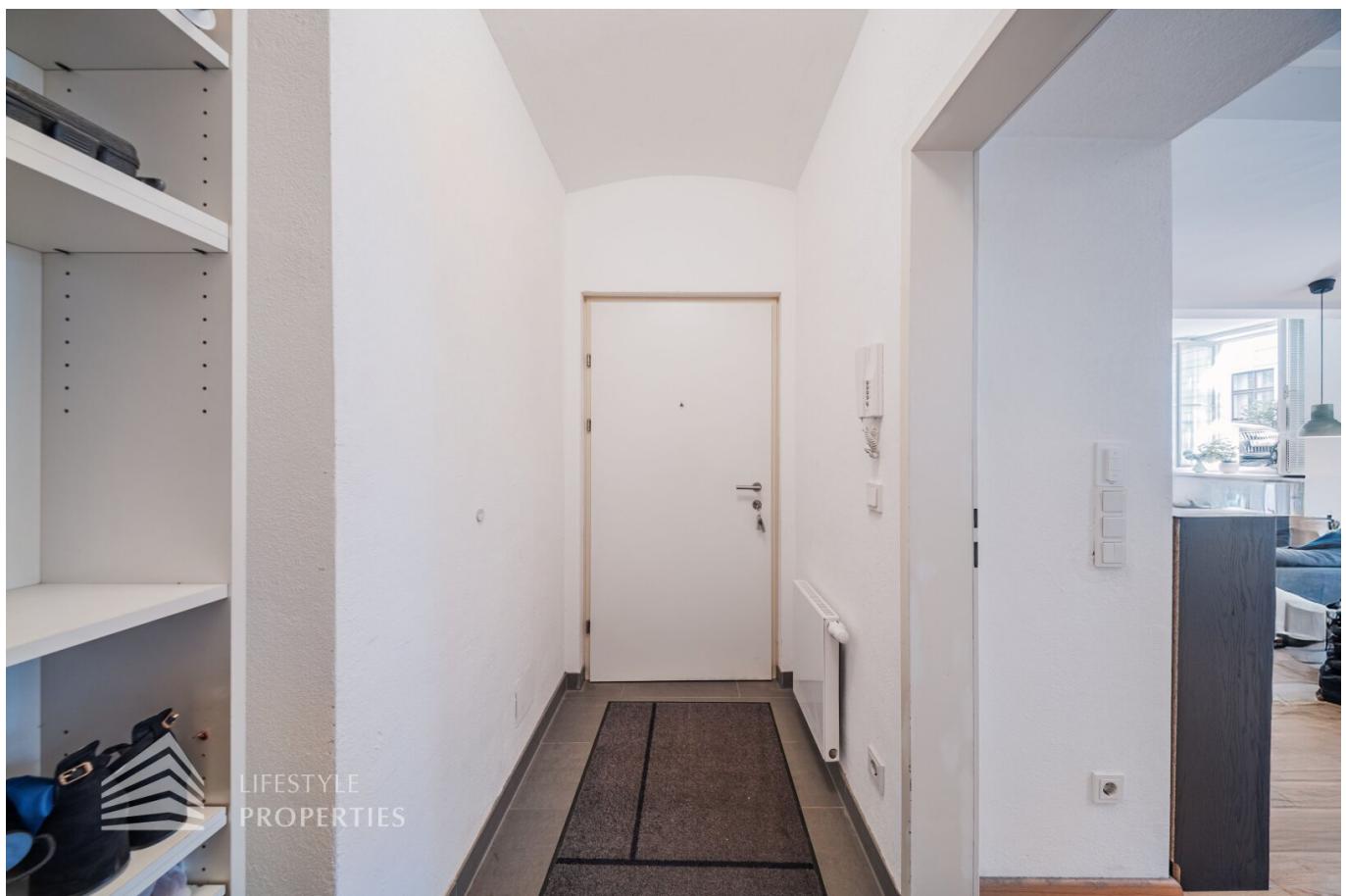


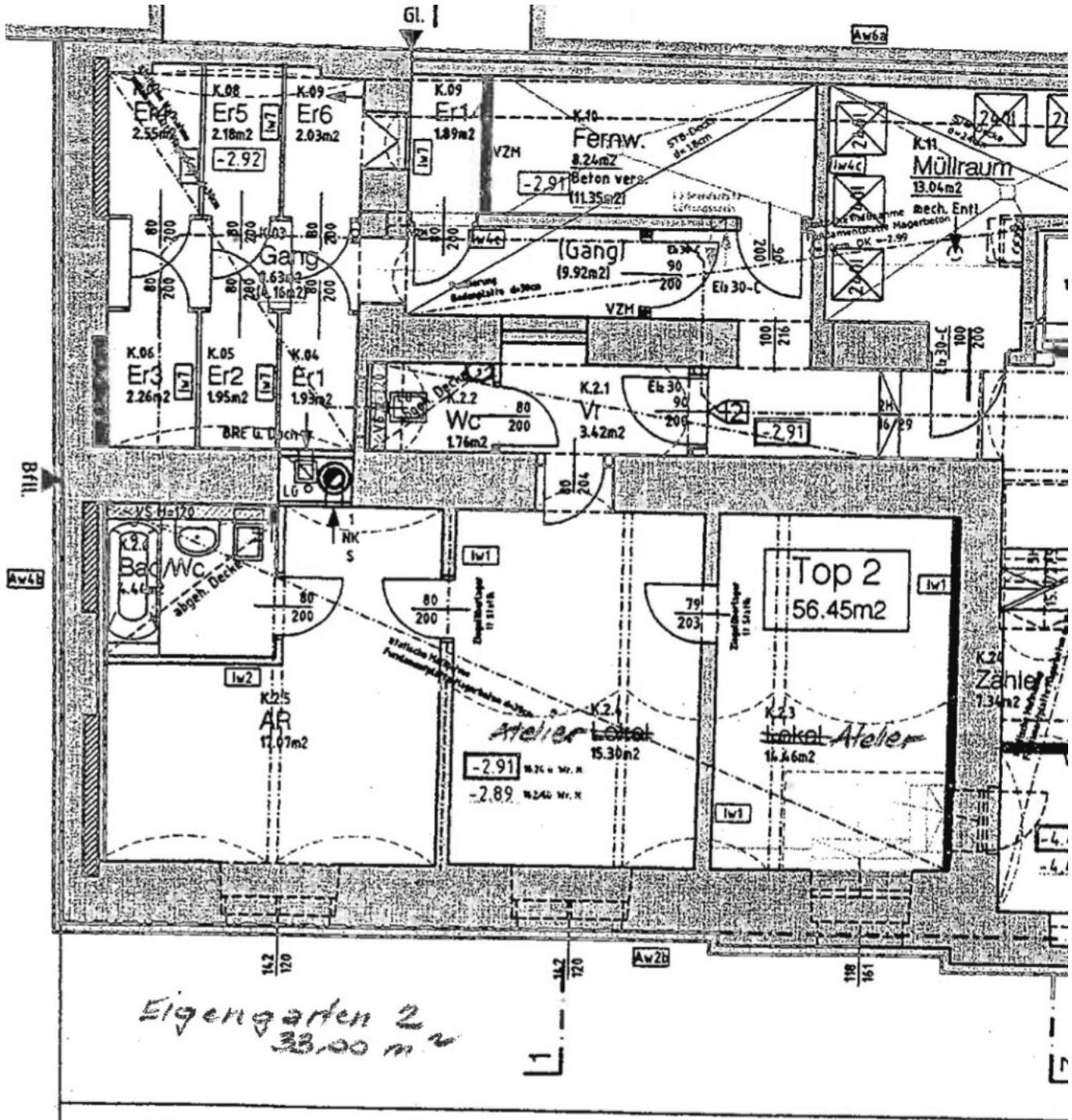
**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26









## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine charmante 2-Zimmer-Wohnung in einer der schönsten Gassen Wiens im 5. Wiener Gemeindebezirk!

Die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> befindet sich im EG eines wunderschönen Altbaus. Das Haus liegt in einer der schönsten Gassen Wiens, welche komplett von dem führenden Architektenduo für Oper- und Theaterbauten geplant wurde. Das gesamte Haus sowie die Wohnung wurden vor 12 Jahren saniert. Die Wohnung wird möbliert verkauft, kann aber auch nach Wunsch unmöbliert verkauft werden.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein ca. 3 m<sup>2</sup> großer, einladender Vorraum, der einen praktischen Zugang zur separat gelegenen Toilette bietet. Linkerhand öffnet sich der Weg in die großzügige, lichtdurchflutete ca. 30 m<sup>2</sup> große Wohnküche, das Herzstück der Wohnung, das durch seine Helligkeit und Offenheit besticht. Von hier aus erreichen Sie sowohl das gemütliche Schlafzimmer als auch das stilvoll ausgestattete Badezimmer. Dieses verfügt neben einer Badewanne und einem eleganten Handwaschbecken über eine zweite Toilette – ideal für zusätzlichen Komfort. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der direkte Zugang zum eigenen ca. 33 m<sup>2</sup> großen Garten mit Terrasse mit erhöhter Sitzgelegenheit – ein idealer Ort zur Entspannung. Der ca. 100 Jahre alte Kastanienbaum bietet kühlenden Schatten mitten in der Stadt. Dank der ruhigen Lage am Ende der kleinen Einbahnstraße können Sie hier ungestört die Ruhe genießen.

Die Reparaturrücklage weist zum heutigen Stand ein Guthaben von € 44.311,60 aus.

Die Lage und Infrastruktur der Wohnung ist als sehr gut zu bewerten. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Lebens (Supermarkt, Kiosk etc.). Ebenso sind mehrere Restaurants fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die U4 und die Buslinien 13A und 59A bestens gewährleistet. Für genauere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere

vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap