

# **Wiener Charme: Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage – jetzt zuschlagen!**

**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/160**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien, Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 113,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,78
<b>Kaufpreis:</b>	625.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,90 €
<b>Hezkosten:</b>	21,00 €
<b>USt.:</b>	20,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Illia Volovnyk**

RKM Immobilien

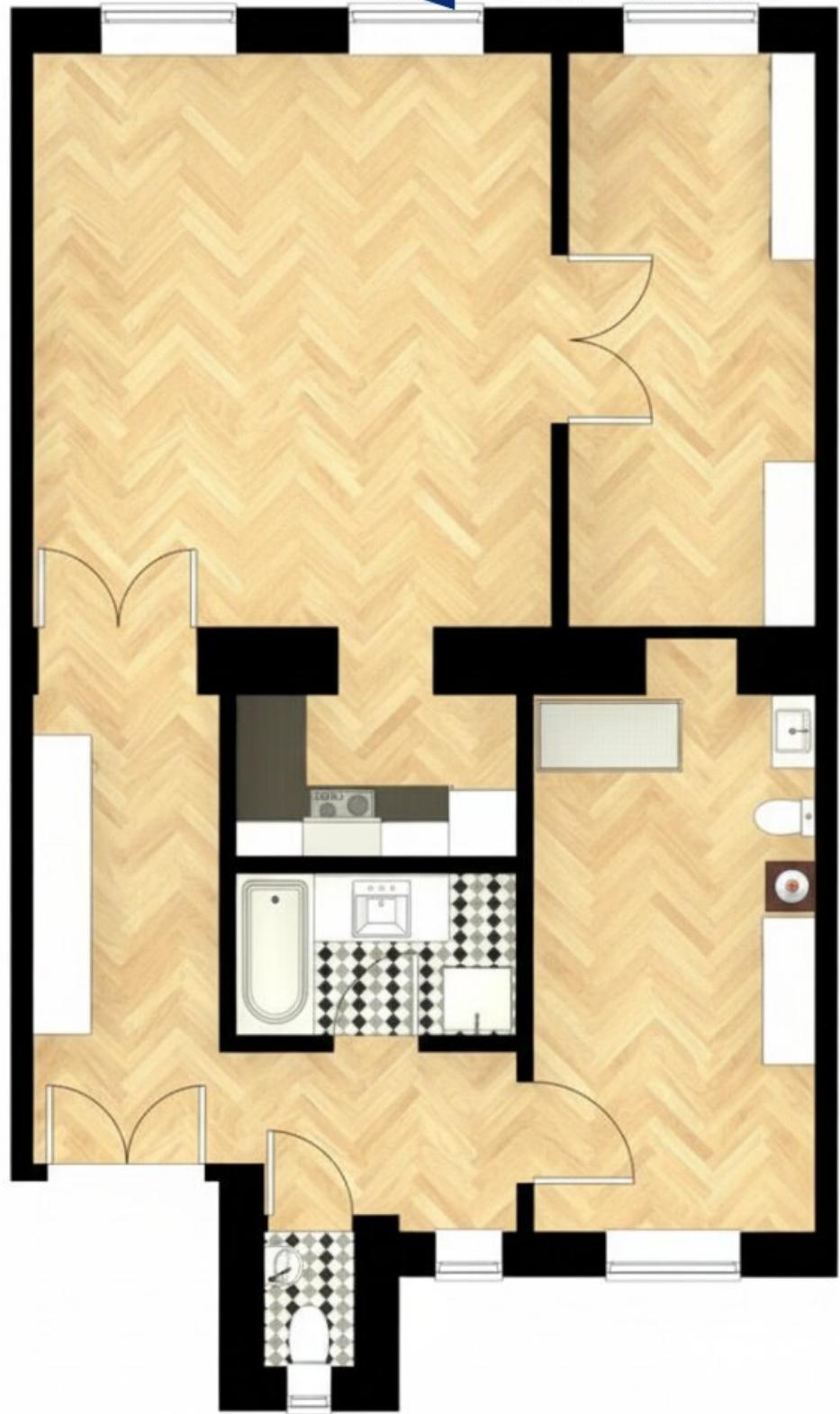






RKM IMMOBILIEN

IHR PREMIUM MAKLER



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes in 1090 Wien bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch eine einladende Raumgestaltung, die zum Wohlfühlen einlädt.

Mit einer großzügigen Fläche von 69,42 m<sup>2</sup> verteilt sich die Wohnung über drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Familienwohnung, als Homeoffice oder als Rückzugsort – hier finden Sie den perfekten Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die offene Küche, kombiniert mit einem gemütlichen Wohnbereich, schafft eine harmonische Atmosphäre und ist der ideale Ort für gesellige Abende mit Freunden oder entspannte Stunden mit der Familie.

Der Stadtblick von Ihrer neuen Wohnung aus wird Sie begeistern. Genießen Sie die pulsierende Energie Wiens, während Sie sich in Ihrem Rückzugsort entspannen. Die durchdachte Ausstattung mit Parkettboden verleiht der Wohnung eine moderne Note und sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Die Etagenheizung und die Gasversorgung garantieren Ihnen eine effiziente und angenehme Wärme, während die Badewanne im Badezimmer zum Entspannen einlädt.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein: Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit U-Bahn, Bus und Straßenbahn, die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets ermöglichen. Ob für den täglichen Arbeitsweg oder Freizeitaktivitäten – hier sind Sie immer bestens angebunden.

Darüber hinaus ist die Umgebung reich an Annehmlichkeiten, die Ihr Leben erleichtern. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten. Für Studierende ist die Nähe zur Universität und höheren Schulen ein absoluter Pluspunkt. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Supermärkte und Bäckereien befinden sich in der Nachbarschaft, sodass Sie alles Wichtige in kürzester Zeit erreichen können.

Das alles erwartet Sie zu einem attraktiven Kaufpreis von 569.000,00 €. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine gepflegte Wohnung in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu investieren. Lassen Sie sich von der Vielfalt und Lebensqualität dieser Wohnung überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap