# Vollsanierte 2-Zimmer-Wohnung + Nebengebäude im Innenhof – Wien



Objektnummer: 1684/183

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1150 Wien

Baujahr: 1900

Zustand:Voll\_saniertAlter:AltbauWohnfläche:44,00 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

Heizwärmebedarf: D 114,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 1,93

 Kaufpreis:
 225.000,00 €

 Kaufpreis / m²:
 5.113,64 €

 Betriebskosten:
 142,00 €

Infos zu Preis:

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage - 142 EUR im Monat

#### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



Dr. Alexander Predein









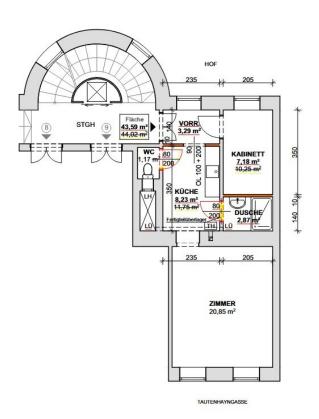














## **Objektbeschreibung**

# 2-Zimmer-Altbauwohnung – vollständig saniert, klassischer Wiener Charme trifft modernen Wohnkomfort

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wiener Altbaus. Das repräsentative Stiegenhaus mit verziertem Fassadenstil, schmiedeeisernen Geländern und hohen Decken verbindet historischen Wiener Charme mit zeitgemäßen Wohnstandards.

Die Wohnung wurde vollständig renoviert: neue Mehrkammer-Isolierglasfenster, Sicherheitseingangstüre, moderne Sanitäranlagen sowie eine neue Therme garantieren höchsten Wohnkomfort.

#### Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit zwei Fenstern zur ruhigen Straße
- Schlafzimmer/Kabinett mit Blick in den Innenhof
- Küche mit modernem Einbauküchenblock und allen notwendigen Elektrogeräten
- Vorzimmer
- Badezimmer und WC getrennt

### **Highlights:**

- Klassische Altbaudetails kombiniert mit moderner Ausstattung
- Helle, gut geschnittene Räume
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Ruhige Lage im Herzen des urbanen Lebens

#### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße, nur wenige Gehminuten von der Hütteldorfer Straße entfernt, wo zahlreiche Geschäfte, Restaurants und der Meiselmarkt zu finden sind. In unmittelbarer Umgebung gibt es Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: das Wiener Stadtzentrum erreichen Sie in nur ca. 20 Minuten, das Schlosspark Schönbrunn noch schneller.

#### Zusätzliches Angebot:

Zum Verkauf steht außerdem ein separates zweigeschossiges Nebengebäude im Innenhof des Hauses, das derzeit als Lager genutzt wird.

• Fläche: ca. 52 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: nur EUR 62.000,–

#### Fazit:

Eine perfekte Kombination aus ruhiger Lage, urbanem Komfort und klassischem Altbauflair – mit zusätzlicher Investmentmöglichkeit durch das Nebengebäude.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Immobilie!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

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 <1.000m

#### **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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap