

**digitales Anbotsverfahren - 400m zur U2 - Karmelitermarkt  
vor der Tür - 1. Bezirk ums Eck - Innenhof Ruhelage -  
frisch renoviert**



4

**Objektnummer: 8190**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,57 €
<b>USt.:</b>	9,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Hellebrand**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

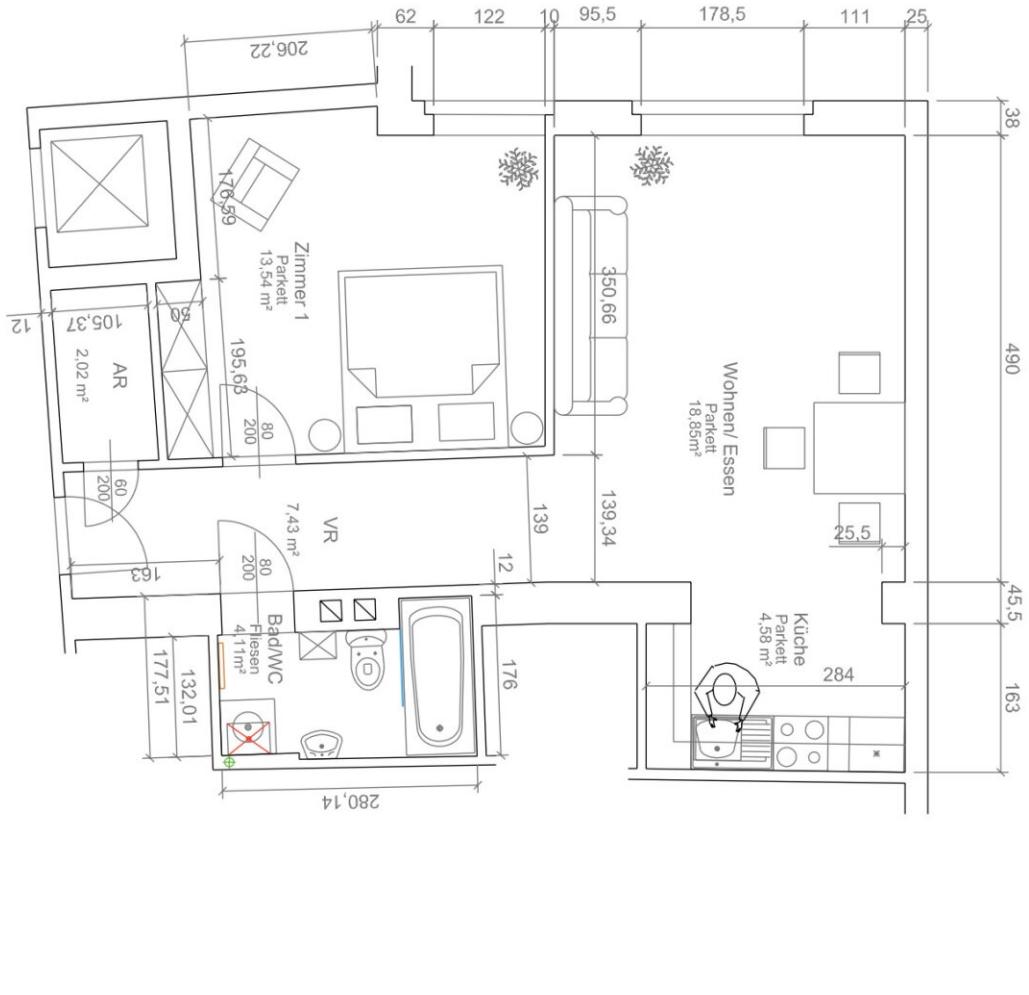
T 0664 / 753 46 995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Variante 2



4

# Objektbeschreibung

**Unweit des 1. Bezirks** und nur einen **Steinwurf vom Karmelitermarkt** entfernt, entfaltet sich auf **50,53 m<sup>2</sup>** ein **exzellentes Raumkonzept** in absoluter Innenhof-Ruhelage. Im 2. Liftstock gelegen, genießen Sie urbanen Komfort und perfekte Anbindung – die **U2-Station "Tabor"** ist nur 400 Meter entfernt. Ein Zuhause, das Eleganz, Lebensqualität und zentrale Lage vereint.

**Das digitale Anbotsverfahren startet mit einem Anfangspreis von €299.000,- und läuft bis 15.02.2025.**

**Sofort Kaufpreis beläuft sich auf €360.000,-**

## Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche 50,53m<sup>2</sup>
- geräumiger Wohnbereich
- voll ausgestattete Küche
- Zimmer 13,5m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Abstellraum
- Gas-Etagenheizung
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

## Lage

**Urbaner Charme** trifft auf entspannte Ruhe – genießen Sie die **Gelassenheit einer idyllischen Seitenstraße** und die unmittelbare **Nähe zum Augarten**, perfekt für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Der **lebendige Karmelitermarkt** lockt mit seinen kulinarischen Köstlichkeiten und einzigartigem Flair. Einkaufsmöglichkeiten wie Billa und Hofer sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

## öffentliche Verkehrsanbindungen

70m zum Autobus 5A - "Tandemmarktgasse"

270m zur Straßenbahn 1,2 - "Karmeliterplatz"

350m zur Straßenbahn 1, 2 - "Heinestraße"

400m zur U-Bahn U2 - "Taborstraße"

500m zur Straßenbahn 1,2 - "Salztorbrücke"

## erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten            € 90,57

Reparaturrücklagen    € 76,10

---

monatl. Gesamt € 175,73 inkl. Ust.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der

Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.