

## Investieren im 1. Bezirk – Wohnungseigentum in historischer Lage



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609/45605**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	64,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 161,94 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,94
Kaufpreis:	814.000,00 €
Betriebskosten:	119,17 €
USt.:	15,76 €

## Ihr Ansprechpartner



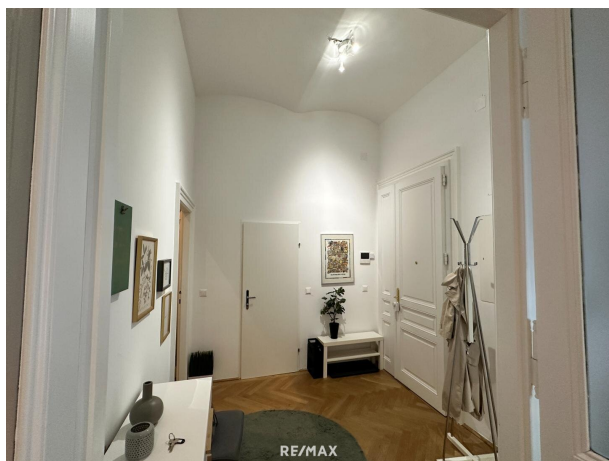
### Mag. Hüseyin Kocintar

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 660 383 73 03

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







## TOP 18

Lage 1. OG  
Zimmer 2

1. Vorraum	8,26 m <sup>2</sup>
2. WC	2,34 m <sup>2</sup>
3. Bad	4,29 m <sup>2</sup>
4. Küche	10,29 m <sup>2</sup>
5. Wohnzimmer	21,09 m <sup>2</sup>
6. Schlafzimmer	18,14 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 64,41 m<sup>2</sup>



WOHNUNGSGRUNDRISS

## WIPLINGER- STRASSE

WIPLINGERSTRASSE 12  
1010 WIEN



DIE ANGEGEBENEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCH ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN. DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBILDICH ZU VERSTEHEN, DIE AUSSTATTUNG ERFOLGT GEMÄSS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN

HIMMELPFORTGASSE 1/8  
1010 WIEN

OFFICE@7DOERFER.AT  
+43 1 9392929

## Objektbeschreibung

2-Zimmer-Stilaltbau in bester Innenstadtlage – Ruhig, hell & elegant wohnen nahe Schottentor

Willkommen in der Wipplingerstraße – mitten im 1. Bezirk, nur wenige Schritte von der Freyung, dem Schottentor und der U-Bahn entfernt, befindet sich diese charmante und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines repräsentativen Hauses mit Lift.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit ca. 64,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bestehend aus einem großzügigen Wohnbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad, separatem WC sowie Vorraum. Die Wohnung ist hell, freundlich und nach modernem Standard ausgestattet – perfekt für Singles, Paare oder als City-Refugium.

Besondere Highlights:

- \* Top-Innenstadtlage mit bester Infrastruktur
- \* Ruhige Wohnsituation trotz zentralster Lage
- \* Gepflegtes Haus mit Lift und ordentlicher Eigentümergemeinschaft
- \* Monatliche Vorschreibung nur rund € 227 inkl. Rücklage und Betriebskosten
- \* Energieausweis vorhanden, Rücklagenstand solide
- \* Wohnung aktuell leer – sofort verfügbar

Lagevorteile:

In unmittelbarer Nähe befinden sich charmante Plätze, das Rathaus, der Volksgarten sowie das Museumsquartier – Kultur und Natur gehen hier Hand in Hand. Die U2/U3 Station Schottentor sowie diverse Straßenbahnlinien bieten eine exzellente Anbindung in alle Richtungen.

Ideal für Eigennutzer oder Anleger\*\*, die eine klassische Wiener Wohnung mit Stil und Potenzial in wertbeständiger Lage suchen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **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