

## **Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Innenhofblick und eigenem Parkplatz**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609/46510**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	61,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	208.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,63 €
<b>Heizkosten:</b>	80,86 €
<b>USt.:</b>	33,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

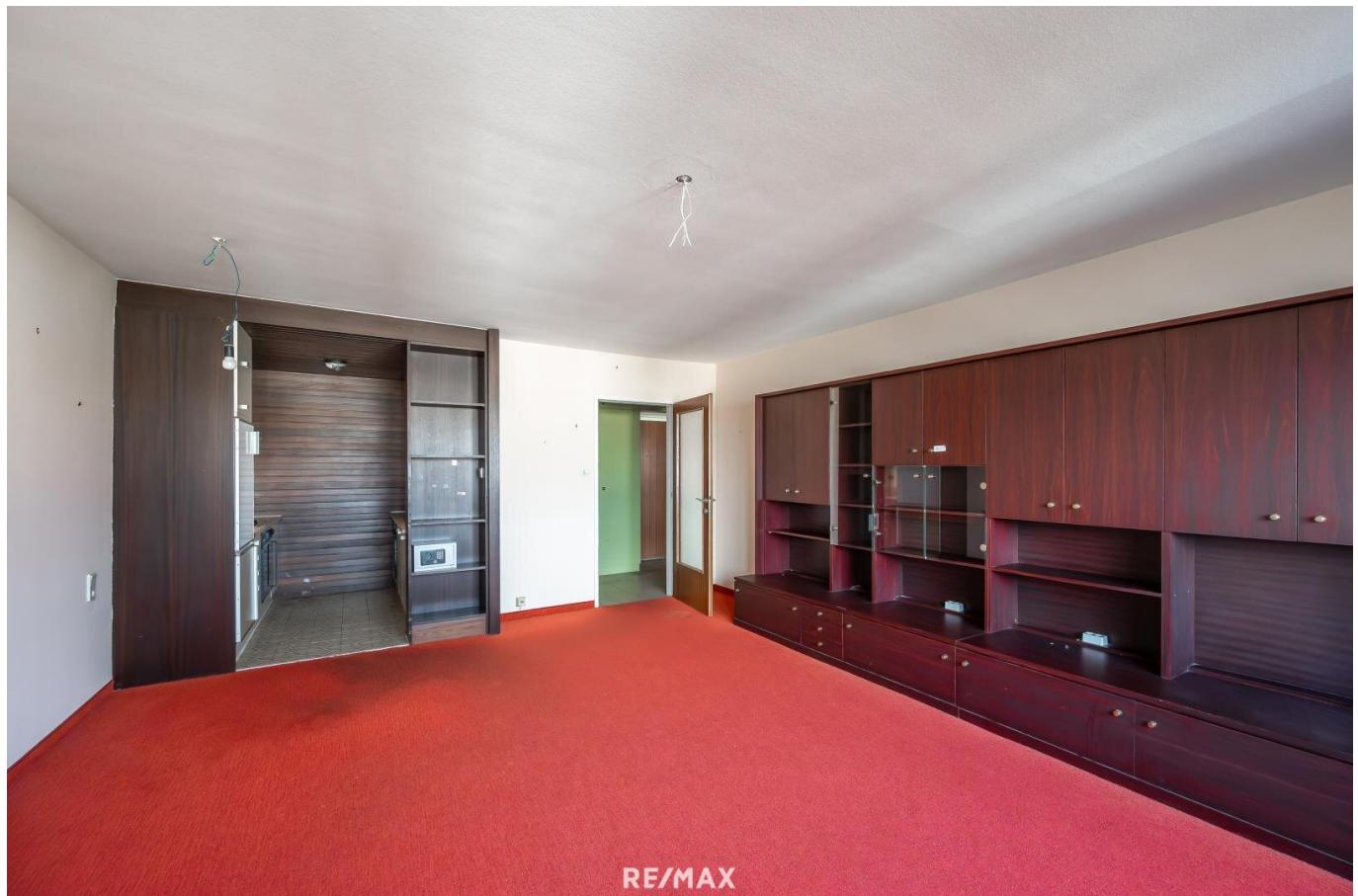
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

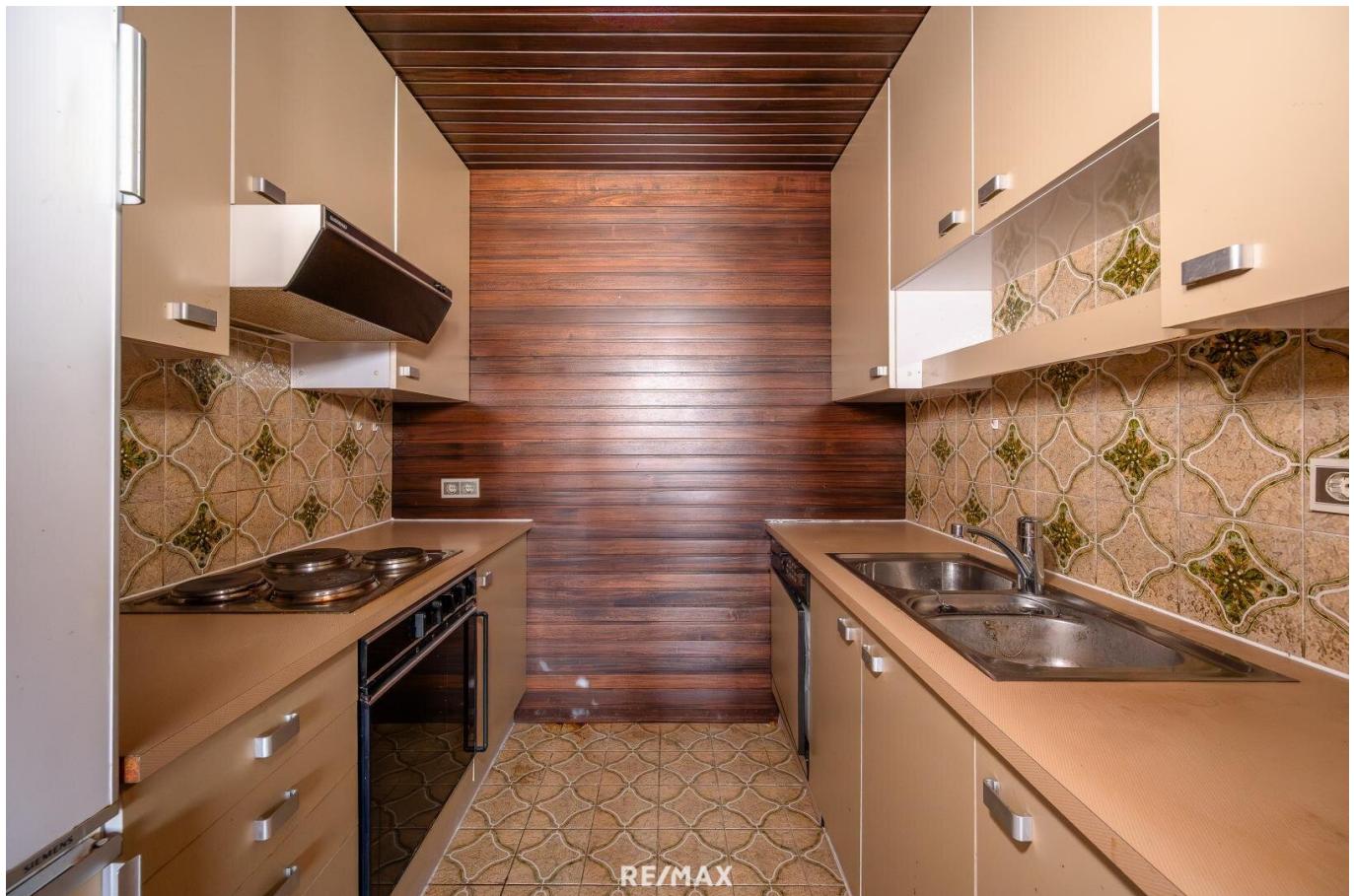
## Ihr Ansprechpartner



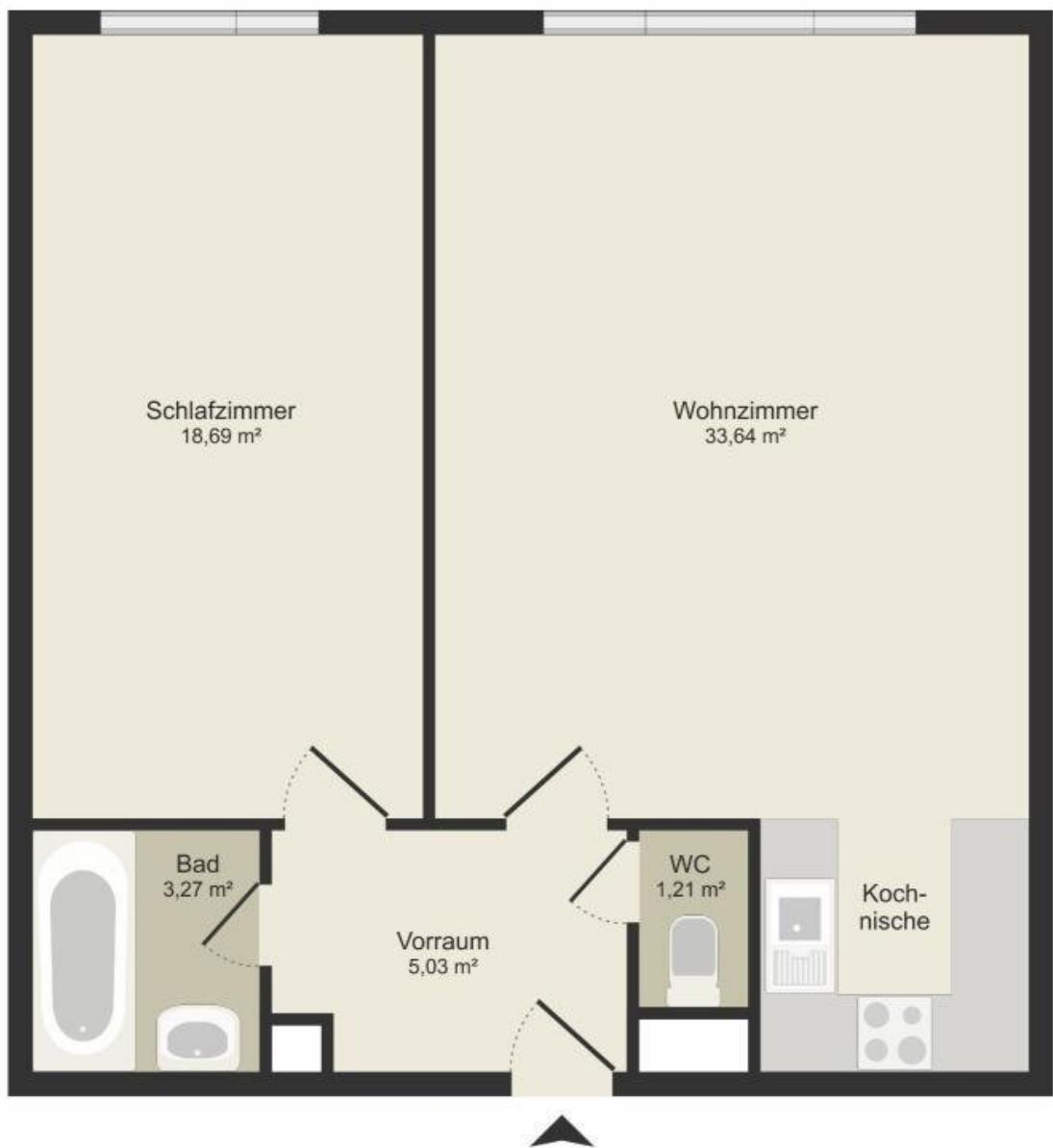
**Karin Prosenik-Resch**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG









## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 6. Stock eines gepflegten Wohnhauses überzeugt durch eine durchdachte Raumauflistung, viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnambiente. Auf rund 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie ein großzügiger Vorraum mit Platz für Garderobe und Stauraum, eine separate Küche, ein helles Wohnzimmer sowie ein ruhiges Schlafzimmer – beide Zimmer sind zur gleichen Richtung ausgerichtet und bieten einen Blick auf den ruhigen Innenhof. Badezimmer und WC sind getrennt, was zusätzlichen Komfort im Alltag schafft.

Besonders praktisch: Ein eigener Parkplatz direkt im Innenhof gehört zur Wohnung. So parken Sie bequem auf Ihrem eigenen Stellplatz im Innenhof – ein seltener Vorteil in zentraler Lage.

Die Wohnung verbindet städtisches Leben mit entspannter Ruhe. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe – gleichzeitig genießen Sie dank der Innenhof-Lage ein angenehmes Wohngefühl fernab vom Straßenlärm.

Das Gebäude wurde 1979 errichtet und befindet sich in gepflegtem Zustand. Durch die Lage im oberen Stockwerk profitieren Sie von besonders viel Licht und einer freundlichen Atmosphäre.

Ideal für Singles oder Paare, die zentral wohnen möchten, Ruhe schätzen – und ihren eigenen Parkplatz direkt im Innenhof haben wollen.

Monatliche Betriebskosten (Stand 2025):

Wohnung:

- Betriebskosten (inkl. USt): € 155,79
- Heizkosten (inkl. USt): € 97,03

- Aufzugskosten (inkl. USt): € 20,11
- Instandhaltung: € 68,19

Pl. 06:

- Betriebskosten (inkl. USt): € 8,09
- Aufzugskosten (inkl. USt): € 1,04
- Instandhaltung: € 3,25

Gesamtkosten pro Monat: € 353,50 inkl. Heizkosten und Parkplatz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap