

**2-Zimmer-Wohnung in 1070 Wien – Ihr neues Zuhause für  
285.000 €!**



**Objektnummer: 2281**

**Eine Immobilie von 3fach Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 164,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,33
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	76,67 €
<b>USt.:</b>	15,33 €

## Ihr Ansprechpartner



### Danka Müllner

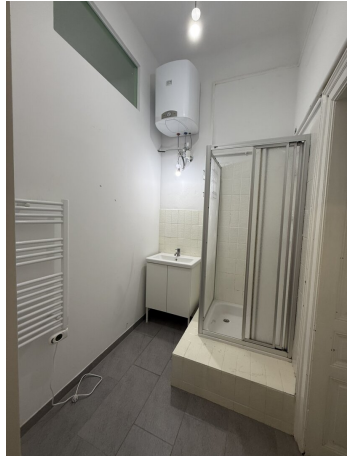
3fach Immobilien OG  
Steinbruchstraße 32  
1160 Wien

T +43 1 982 15 95  
H +43 699 116 103 46  
F 01 419 03 15

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.







## Objektbeschreibung

Wohnjuwel im Herzen des 7. Bezirks: Charmante Altbau-Rarität

?Entdecken Sie diese einzigartige Altbau-Rarität in einer besonders begehrten, ruhigen Seitengasse von Wien-Neubau (1070). Im ersten Stock einer gepflegten Stiege gelegen, verbindet diese Eigentumswohnung das Beste aus zwei Welten: das pulsierende Stadtleben und einen ruhigen Rückzugsort.

?? Das Zuhause im Detail

?Lage: Exklusiver Standort im 7. Bezirk, nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße und der U3-Station Neubaugasse entfernt.

?Perfekt geschnittene 51 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (Gesamtfläche 55 m<sup>2</sup>), die dank der hohen Altbauräume ein großzügiges Wohngefühl vermittelt.

? Die Wohnung ist wohndurchdacht und bietet einen hellen, flexibel nutzbaren Kabinett-Raum, ideal als Homeoffice, Kinderzimmer oder begehbare Garderobe.

?Ausstattung: Klassischer Altbau-Charme, Bad mit Dusche und ein separater Vorraum.

?Eigentumsvorteil: Ein Kellerabteil ist bereits im Eigentum inkludiert.

?? Ihr Gestaltungspotenzial

?Dieses Objekt bietet eine hervorragende Basis für die Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnideen.

?Modernisierungschance: Das derzeit separat am Gang liegende WC (zur Alleinnutzung) stellt eine spannende Gelegenheit dar, die Wohnung nach modernem Standard anzupassen.

?Kostenübersicht: Für die Integration des WCs in das Bad liegt bereits ein Kostenvoranschlag von lediglich ca. € 5.000,- vor.

?Zusatznutzen: Der bisherige WC-Raum kann nach dem Umbau als praktischer Abstellraum dienen.

?? Top-Infrastruktur & Lebensqualität

?Profitieren Sie von der ausgezeichneten Anbindung (U3, Bus, Straßenbahn) und der Nahversorgung direkt vor der Tür (Cafés, Boutiquen, Ärzte). Zudem verspricht die Nähe zum geplanten „Grünen Band“ künftig attraktive Parks und zusätzliche Freizeitmöglichkeiten.

?Sichern Sie sich dieses einzigartige Stück Altbau-Charme in Top-Lage!

Preis Euro-285 000,-

Provision: Euro -3% plus 20% Ust

Gerne senden wir Ihnen die genaue Adresse per Mail zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEM NAMEN, ANSCHRIFT UND TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN. Wir danken für Ihr Verständnis - Ihre Daten werden streng vertraulich behandelt und nicht für Werbezwecke verwendet oder an Dritte weitergegeben.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Danka Müllner unter der Telefonnummer **0699 116 10 346** oder per E-Mail unter [d.muellner@3fach.at](mailto:d.muellner@3fach.at) zu Ihrer Verfügung.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht, die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap