

## **Idealer Grundriss und Hofruhelage - Schöne 2 Zimmerwohnung nahe Familienplatz!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6653/847**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1891
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	39,32 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 209,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,76
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,89 €
<b>USt.:</b>	12,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.740,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

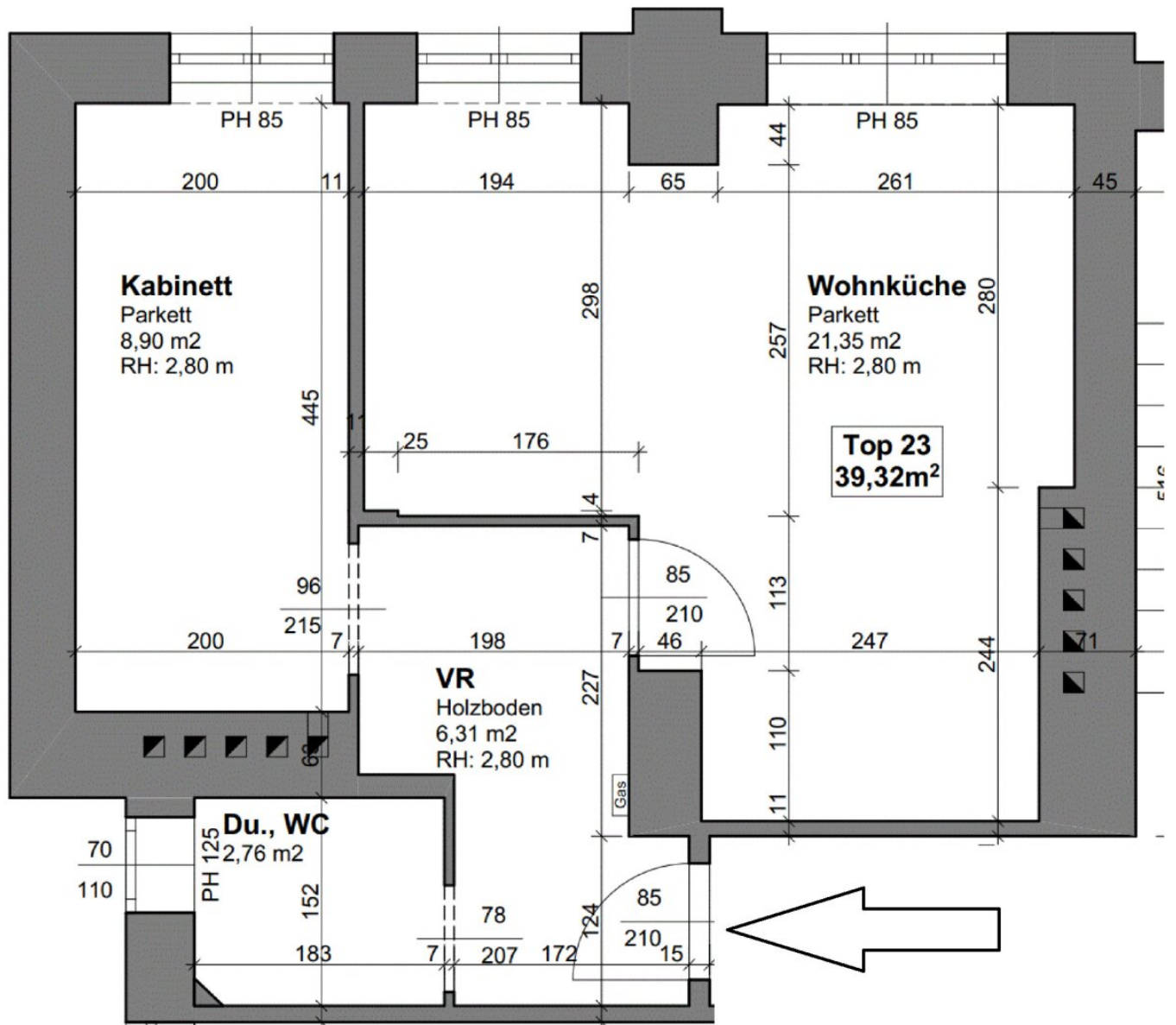
T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

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









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **sehr schöne und äußerst gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von **rund 39,32 m²** in einer ruhigen und begehrten Lage des 16. Bezirks. Die Wohnung befindet sich im **vierten Stock, ohne Lift**, eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1891 und ist **komplett in den ruhigen Innenhof ausgerichtet**.

Die Wohnung wurde im **Jahr 2021 vollständig kernsaniert** und präsentiert sich in einem **modernen, neuwertigen Zustand**. Der Mittelpunkt der Wohnung ist der **helle Wohnraum mit offener, hochwertig ausgestatteter Küche**, die über einen **Geschirrspüler, einen großen Kühlschrank mit Gefrierfach, ein Backrohr, einen Herd** sowie ausreichend **Stauraum und Arbeitsfläche** verfügt. Hier finden sowohl ein gemütlicher Wohn- als auch ein Essbereich ihren Platz.

In den **Wohnräumen wurde ein edler und hochwertiger Echtholzparkett** verlegt, der dem Ambiente Wärme und Eleganz verleiht. Das **geschmackvoll verflieste Badezimmer** ist mit **einer Dusche, einem Waschtisch und einer Toilette** ausgestattet und verfügt zudem über ein **kleines Fenster** zum Lüften in den Lichthof. Das **Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein **Bett und einen Kleiderschrank**, während der **Vorraum mit einem Waschmaschinenanschluss** das durchdachte Raumkonzept abrundet.

Die Wohnung überzeugt durch **ihre ruhige Lage**, die **hochwertige Sanierung und den idealen Grundriss** – ein perfektes Zuhause für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen in gepflegtem Ambiente schätzen.

Die Wohnung ist derzeit bis zum **31.07.2027** zu einem **HMZ von € 295 p.m.** befristet vermietet. Falls die Wohnung für den Eigenbedarf erworben werden soll, wurde zwischen der Verkäuferin und Mieterin einvernehmlich schriftlich vereinbart ( nach §33 Abs. 2 MRG), dass die Mieterin nach Unterzeichnung des Kaufvertrags noch maximal **4 Monate** in der Wohnung verbleibt.

Die Möbel gehören der jetzigen Mieterin und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

### Aufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit ausgestatteter Küchenzeile
- Kabinett

- Badezimmer mit Dusche und Toilette

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **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