

## **Zwei-Zimmer-Wohnung mit separater Küche - Nähe U1 Taubstummengasse**



KI generiertes Bild

**Objektnummer: 758**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	53,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	53,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 95,25 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,17
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.196,26 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,72 €
<b>USt.:</b>	14,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Martin Pfitscher**

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/-/V

1010 Wien

T +43 1 3912230

H +4369919427523

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

ingstermin zur





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstocke eines gepflegten im Jahr 1911 erbauten Jugendstil-Hauses. Die 54m<sup>2</sup> große Altbauwohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und die TOP-Lage in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Durch die großen Fenster gelangt viel Licht in das straßenseitig ausgerichtete Wohnzimmer. Das Fenster des Schlafzimmers ist in den ruhigen Innenhof gerichtet.

### Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 8,50 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 20,50 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 13,50 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 5,00 m<sup>2</sup>
- Bad mit Wanne ca. 5,00 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,00 m<sup>2</sup>

### Ausstattung:

- Einbauküche mit allen Geräten
- Fliesen, Parkett
- Badewanne

### Sonstiges:

- Die Räume sind separat begehbar
- Ein Kellerabteil ist vorhanden
- Gepflegter und sanierter Zustand der Wohnung, daher sofort beziehbar
- Stand der Reparatur-Rücklage per 30.09.2024 **Euro 183.362,34.**

**Für weitere Fragen steht Ihnen Dr. Martin Pfitscher unter der Telefonnummer +43 699 194 27 523 oder unter der E-Mail [drmartin@atrium-real.at](mailto:drmartin@atrium-real.at) gerne zur Verfügung.**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap