

## Traumhafte 2-Zimmer-Altbauwohnung – elegant, hell und perfekt aufgeteilt



 **CONFIDO**

Wohnzimmer

**Objektnummer: 6653/853**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	54,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,97
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,33 €
<b>USt.:</b>	17,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
12.600,00 € 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

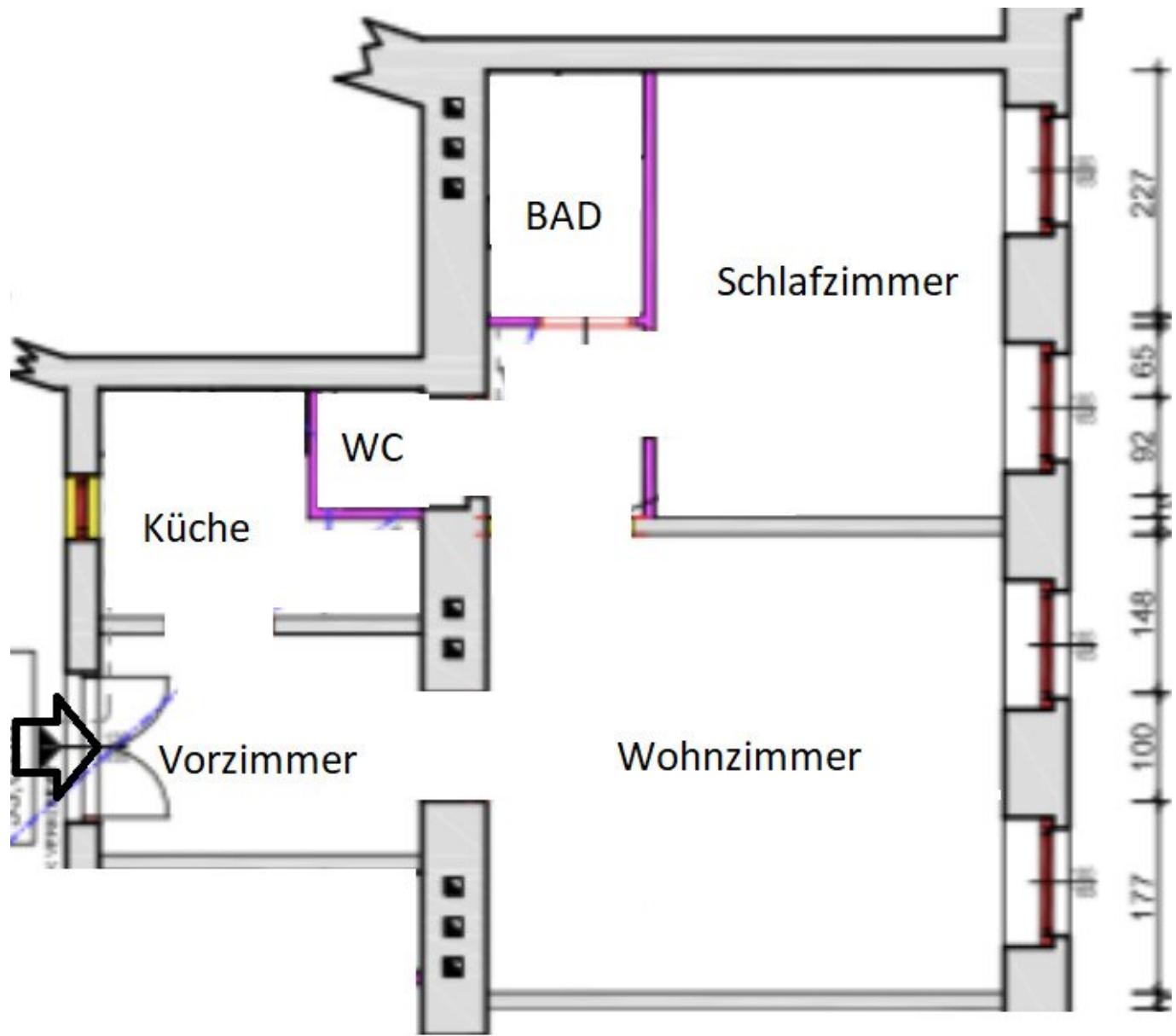
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese rund **54 m<sup>2</sup>** große Altbauwohnung im 2. Liftstock eines gepflegten Hauses überzeugt mit Stil und Wohnqualität. Sie wurde **2018 kernsaniert** und befindet sich in einem gebrauchten aber sehr guten Zustand. Der einladende Vorraum führt direkt in das großzügige, knapp **21 m<sup>2</sup>** große Wohnzimmer, das mit edlem Echtholzparkett und einer beeindruckenden Raumhöhe von über 3 Metern besticht. Hier lassen sich individuelle Wohnideen perfekt umsetzen. Das separate Schlafzimmer mit rund **14 m<sup>2</sup>** bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett sowie zusätzlichen Stauraum. Das geschmackvoll verflieste Badezimmer ist mit einer modernen Dusche, einem Waschtisch und einem Handtuchheizkörper versehen worden. Die separate, voll ausgestattete Küche bietet zusätzlichen Komfort. In der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Diese charmante Altbauwohnung verbindet historischen Flair mit modernem Wohnkomfort – eine ideale Gelegenheit in einer der begehrtesten Bezirke Wiens.

Die Wohnung wird, bis auf die Badezimmereinrichtung und die Küche, unmöbliert verkauft.

### Aufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette

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 <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap