

## 2-Zimmer-Wohnung



**Objektnummer: 1819/61**

**Eine Immobilie von finallyHOMEReal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1894
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	56,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	65,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,76
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

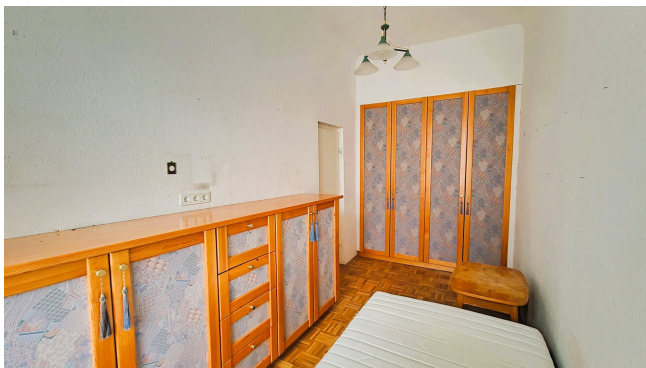
## Ihr Ansprechpartner

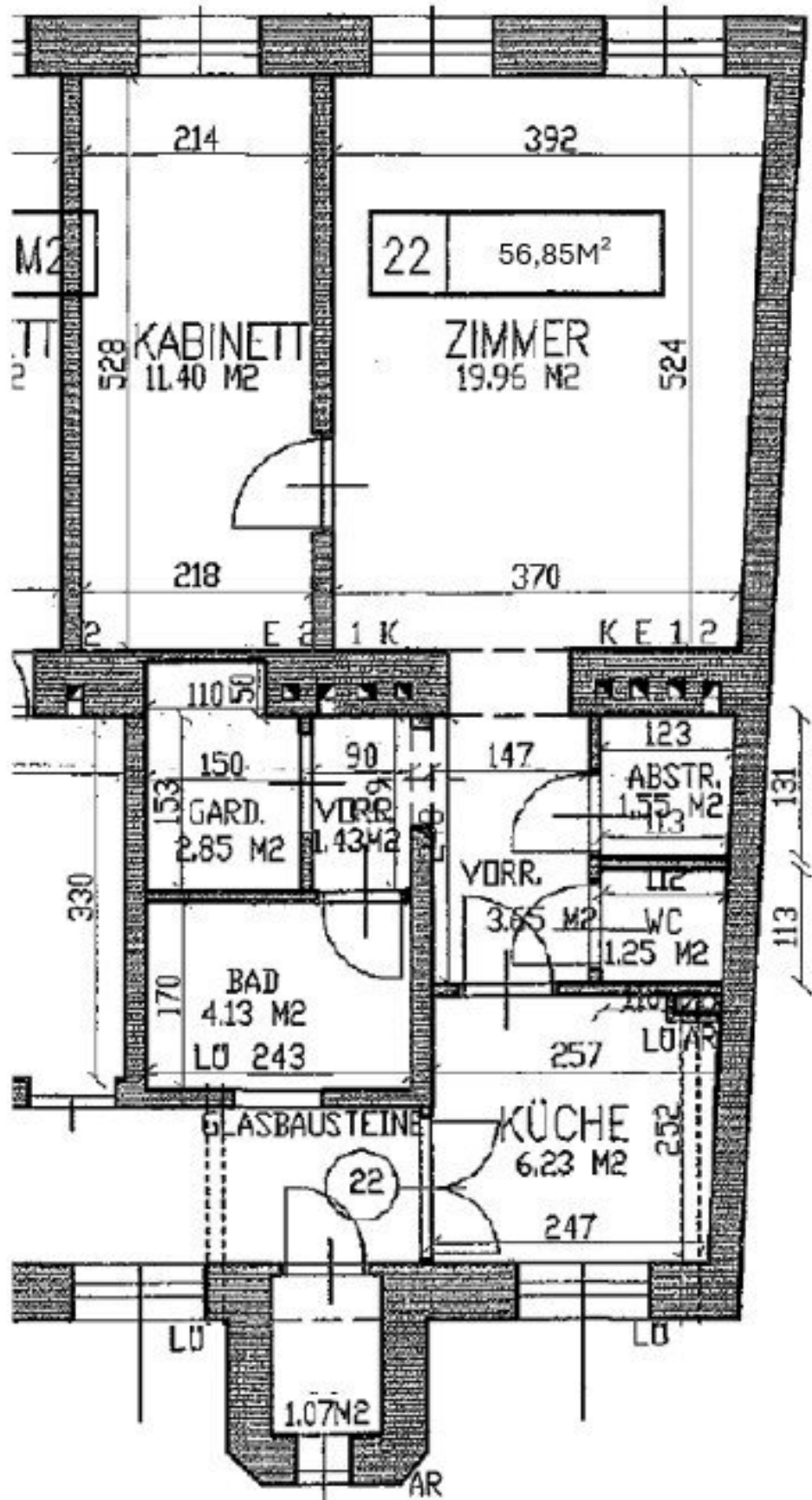
### **Bernhard Friedrich**

finallyHOMEreal GmbH  
Wipplingerstraße 24-26 / 1a  
1010 Wien

T +43 660 117 9020

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





## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock des ruhigen Hoftrakts (ohne Lift) und bietet eine durchdachte Raumaufteilung: Vorraum, Abstellraum, separate Küche, zwei Zimmer sowie ein Bad mit WC.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Lage – die U3-Station Schlachthausgasse ist nur etwa 70 Meter entfernt und sorgt für eine optimale Anbindung. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier absolute Ruhe, da beide Zimmer hofseitig ausgerichtet sind.

Die Wohnung eignet sich ideal für ein bis zwei Personen, die eine Kombination aus urbanem Leben und entspannter Wohnatmosphäre schätzen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Bernhard FRIEDRICH**

**+43 660 117 9020**

**bf@finallyhome.at**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap