

**Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Altbauwohnung in
repräsentativem Gründerzeithaus | ab sofort**



Wohnzimmer mit Zugang zum Schlafzimmer_AI generatet content

Objektnummer: 612

Eine Immobilie von IMMOEKO OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1885
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,75 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,92 m ²
Heizwärmebedarf:	D 129,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	357.500,00 €
Betriebskosten:	189,26 €
USt.:	21,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Özge Kocabas

IMMOEKO e.U
Kurrentgasse 4/4
1010 Wien



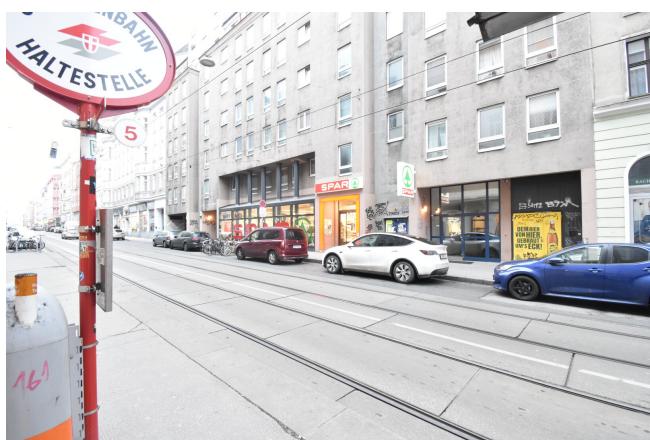




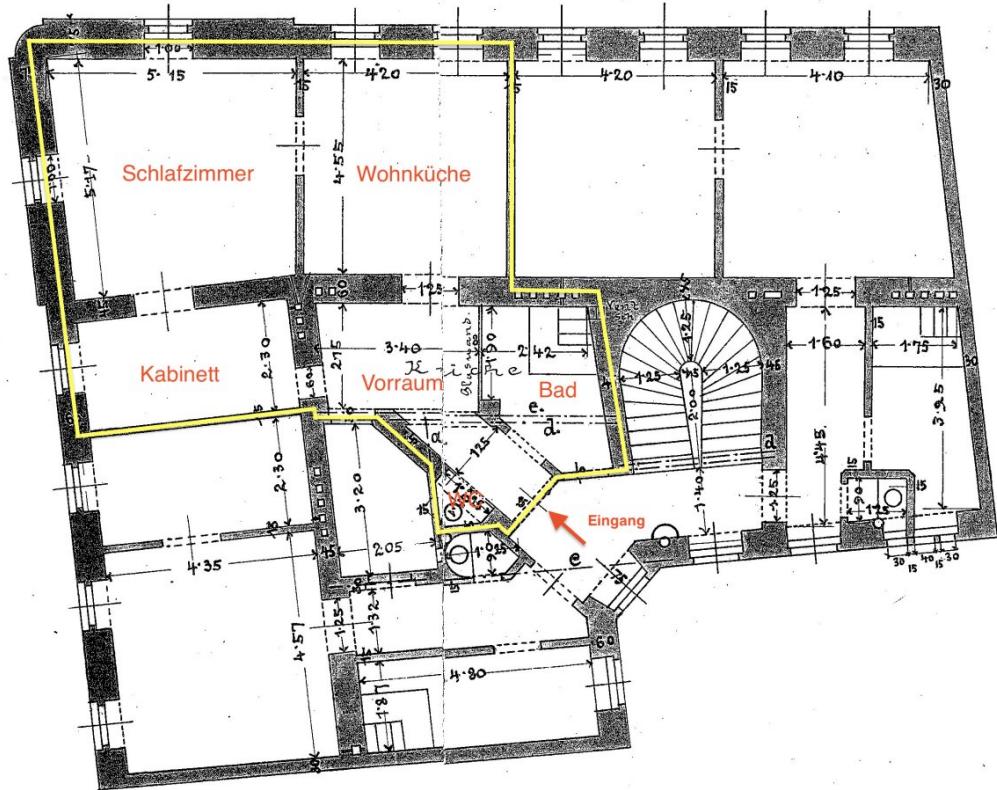








Erster Stock.



Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen im Herzen des 7. Bezirks

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause mitten in Wien! Diese charmante Etagenwohnung im beliebten **Neubau-Viertel** vereint urbanes **Lebensgefühl** mit vielseitigem **Entwicklungs потенциал**. Auf rund 70 m² Wohnfläche erwartet Sie eine Immobilie, die sich ideal für Singles oder Paare eignet. Der Kaufpreis beträgt **EUR 357.500,00** und macht dieses Objekt zu einer **attraktiven Gelegenheit in gefragter Innenstadtlage**.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** eines **gepflegten Altbauhauses** und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss. **Drei helle Zimmer**, verbunden durch **klassische Flügeltüren**, schaffen eine offene und zugleich wohnliche Atmosphäre. Edle Parkettböden unterstreichen den typischen Altbaucharakter und verleihen den Räumen **Wärme und Eleganz**.

Die **Ausstattung** ist funktional: Die Beheizung erfolgt mittels Gas, ein Personenaufzug sorgt für komfortablen und gleichzeitig barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Die **sanierungsbedürftige Altbauwohnung** bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. So ist beispielsweise eine Raumaufteilung mit **großzügiger Wohnküche**, **separatem Badezimmer** und zusätzlichem **Arbeits- oder Gästezimmer** realisierbar. Alternativ bietet sich auch die Lösung mit **direktem Badezimmerzugang** sowohl vom Vorraum als auch vom Schlafzimmer an. Eine **Küche** ließe sich gut im Vorraum integrieren, sodass das **Wohnzimmer mit Essbereich** unmittelbar betreten wird.

Lage:

Ein weiterer Pluspunkt ist die **hervorragende Verkehrsanbindung**: Bus-, Straßenbahn- und U-Bahn-Stationen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch die **Infrastruktur** lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenso in Gehweite wie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, in einer der **beliebtesten Wohngegenden Wiens** Fuß zu fassen. Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen, **Entwicklungspotenzial** und nachhaltigen Wert. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Ich würde mich sehr freuen Ihnen diese wunderbare Immobilie persönlich zu zeigen. Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

*****Für einen Besichtigungstermin bitten wir um Voranmeldung per E-Mail/Anfrage. Wir bitten Sie Ihren Namen und Anschrift anzuführen.*****

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus der regelmäßigen Verbindung. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Wir weisen auch darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. (<https://www.immoeko.at/datenschutzinformation>)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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