

## **Nähe Schlossquadrat, Entzückende 2 Zimmerwohnung**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 960/74447**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1875
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	53,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 53,91 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,17
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	134,30 €
USt.:	13,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Said Fahmy

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26255



Mitglied des  
immobilienring.at







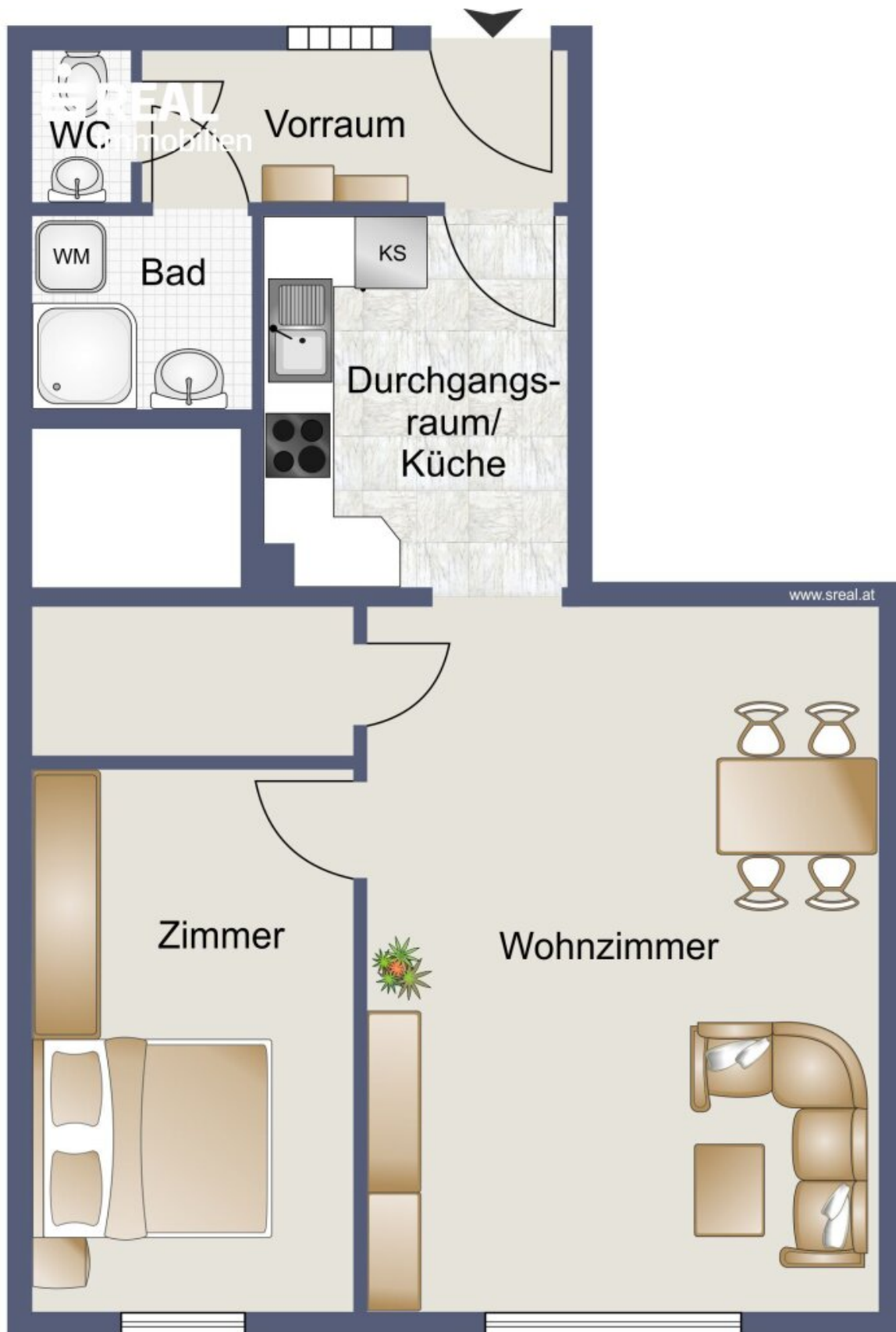






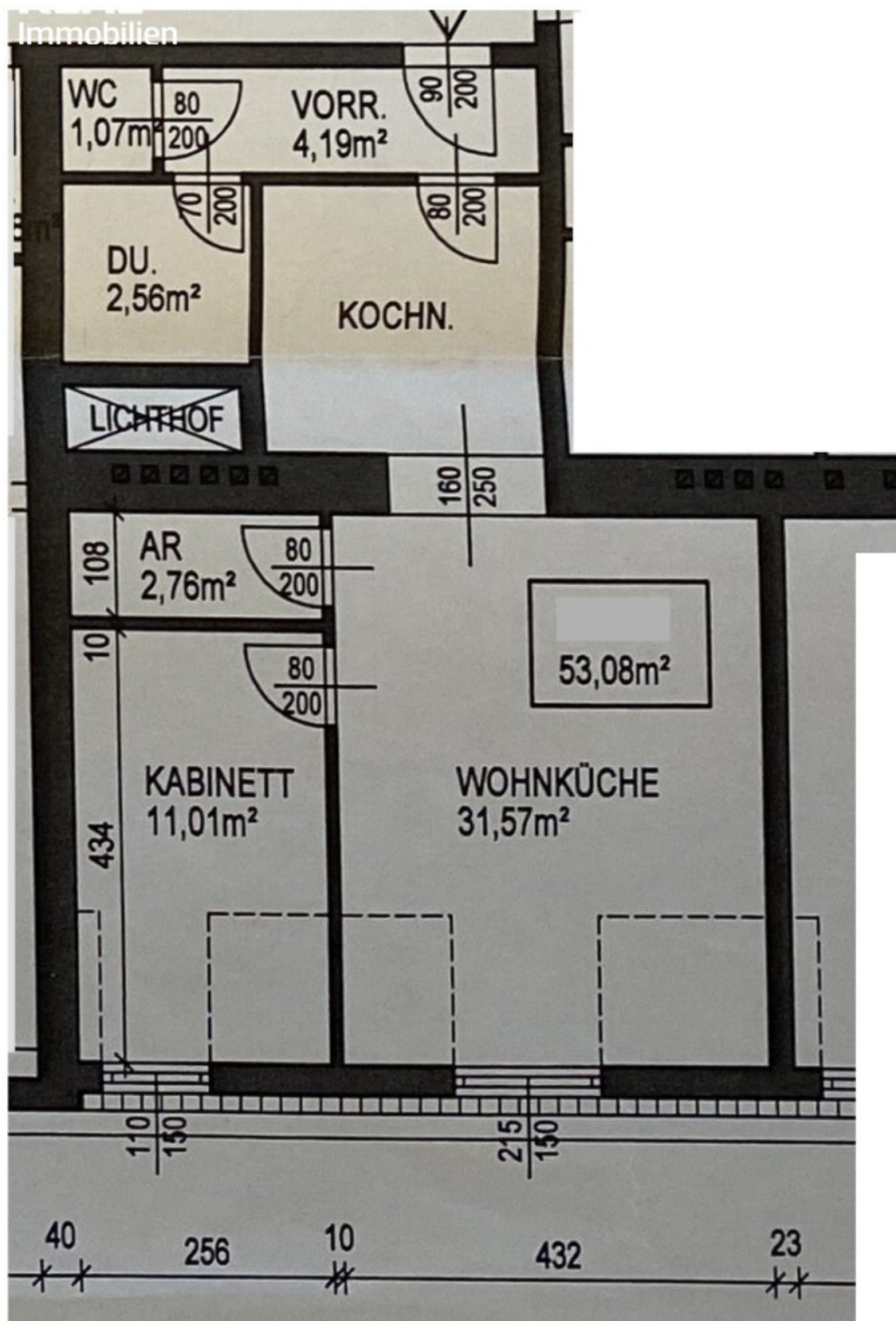


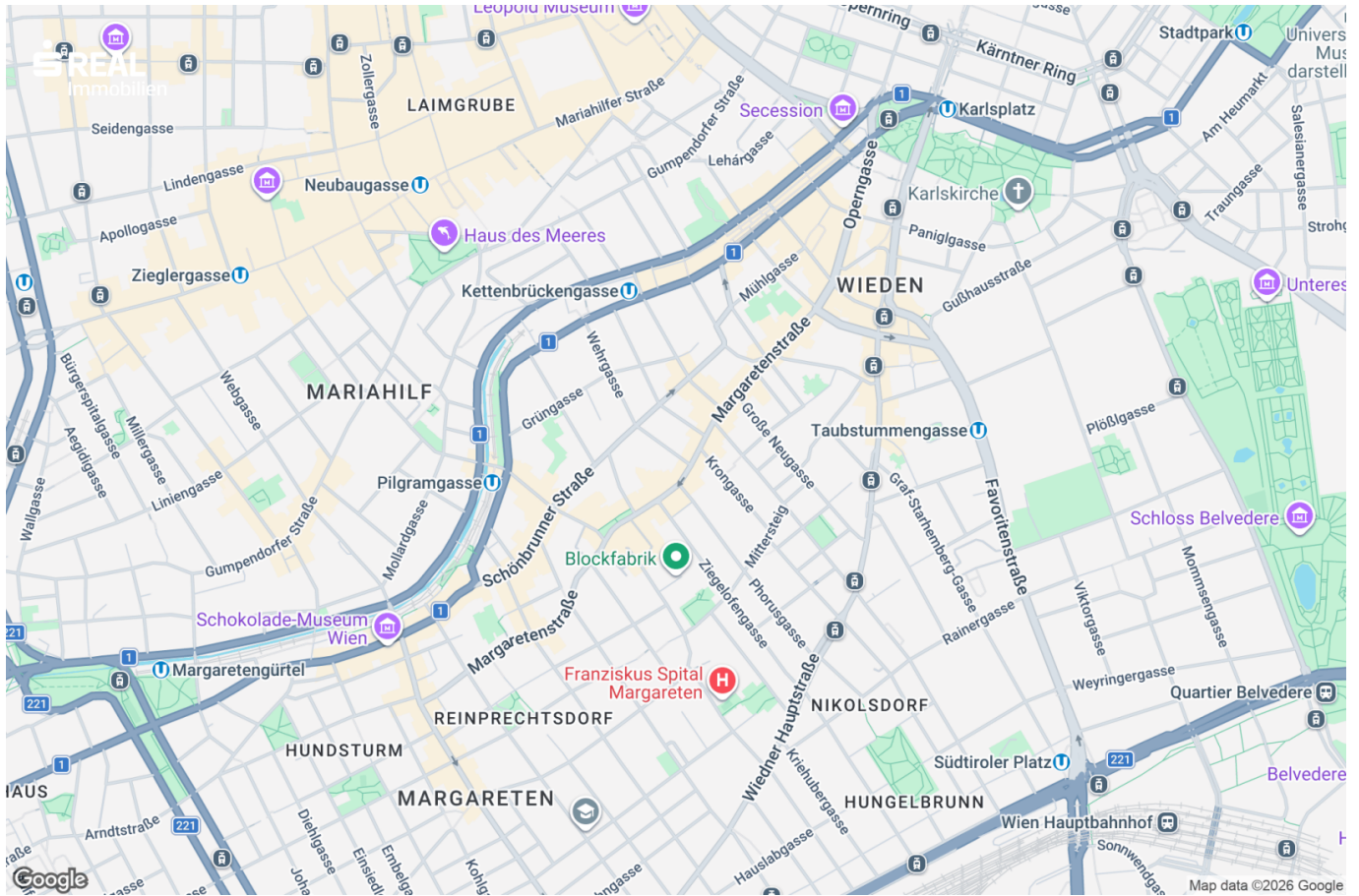




Skizze Dachgeschoss









## Objektbeschreibung

Eine schöne Wohnung in Top-Lage.

Die gepflegte Hausanlage liegt nahe der U4-Station Pilgramgasse. Das Haus BJ. 1875 wurde ca. 1996 aufgestockt und das Dachgeschoß wurde 2-stöckig ausgebaut. Ein Abstellraum für Fahrräder und ein separater Müllraum stehen den Eigentümern zur Verfügung. Der Keller wurde saniert und Kellerabteile wurden den Wohnungen zugeordnet. Das Kellerabteil zur Wohnung ist gut nutzbar.

Die helle Wohnung liegt im 4. Stock mit Lift und ist zur Rüdigersgasse, einer Seitengasse der Schönbrunnerstraße ausgerichtet. Die Raumaufteilung ist für einen 2-Personen-Haushalt ausgelegt. Ein sauberes Bad mit Dusche, Waschbecken und Anschluss für Waschmaschine ist separates zum WC mit kleinem Waschbecken angeordnet. Der 2. Vorraum ist mit einer Einbauküche samt Geräten ausgestattet. Über das Wohnzimmer ist das Schlafzimmer begehbar. Ein Abstellraum ermöglicht zusätzlichen Stauraum.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3141967?accessKey=6989>

Der gepflegte Gesamtzustand der Wohnung ermöglicht nach Kaufvertrag, ohne aufwendige Adaptierungen einen kurzfristigen Bezug.

Ausmahlen, Putzen & Einziehen lautet hier das Motto!

Apropos, im Erdgeschoß des Hauses befindet sich ein Restaurant.

In den angegebenen Betriebskosten sind alle Kosten inkl. Lift und Rücklage zur Hausanlage inkludiert.

Die angesparte Rücklage wird per BK- Abrechnung 31.12.2024 mit ca. € 178.000, - ausgewiesen.

Über Gasetagenheizung wird Warmwasser/ Heizung versorgt. Gas und Strom sind separat zu zahlen.

Zur Vereinbarung einer Besichtigung, ersuchen wir vorab um Ihre Anfrage per E-Mail.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m



Mitglied des  
immobilienring.at

Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.