

## Helle, 2018 sanierte Altbauwohnung Nähe Urania



Objektnummer: 6623

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse:                      | Ferdinandstraße                  |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1838                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 100,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Keller:                       | 4,18 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 79,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,82                           |
| Kaufpreis:                    | 649.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 223,32 €                         |
| USt.:                         | 22,33 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Plachner**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

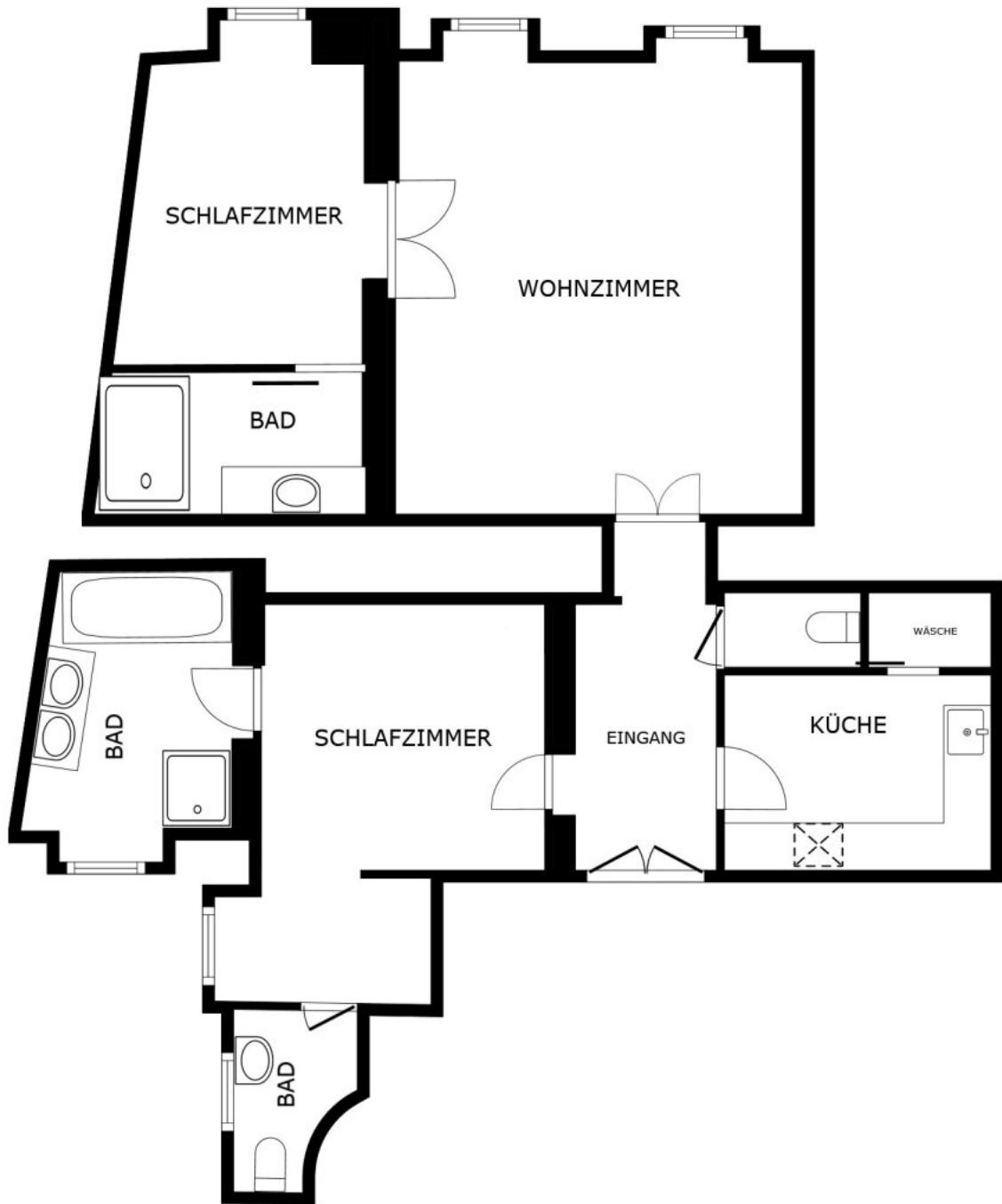












# Objektbeschreibung

Diese freundliche Familienwohnung / Singlewohnung / Pärchenwohnung präsentiert sich in sehr gutem Zustand, wurde 2018 generalsaniert **und wird vor Übergabe an Sie nach Ihren Vorstellungen ausgemalt!**

## LAGE:

In zentraler Lage des 2. Bezirks, gleich angrenzend an die Innenstadt, mit überzeugender Verkehrsanbindung, liegt die Wohnung in Nord-Süd-Ausrichtung im 3. Stock (**mit Lift für 2-3 Personen; Achtung an alle Jungfamilien: ein Kinderwagen lässt sich nur zusammengeklappt in der kleinen Kanzel transportieren**).

## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Aufgeteilt auf 3 Zimmer befinden sich auf ca. 97m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 2 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 2 Toiletten, eine getrennte Küche mit angrenzendem Abstellraum (inkl. Technik), sowie ein großzügiges Wohnzimmer.

*Anmerkung:* Bitte beachten Sie, dass manche Räume virtuell eingerichtet wurden, um Ihnen einen besseren Eindruck der jeweiligen Raumnutzungsmöglichkeiten zu liefern.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap