

**Wunderschöne 2 Zimmer Altbau-Wohnung mit  
südseitigem BALKON Nähe U1 & U2**



**Objektnummer: 5634**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1020 Wien, Leopoldstadt          |
| <b>Baujahr:</b>          | 1889                             |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollsaniert                 |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 55,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                |
| <b>WC:</b>               | 1                                |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                |
| <b>Keller:</b>           | 6,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 325.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 120,00 €                         |
| <b>Sonstige Kosten:</b>  | 50,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |

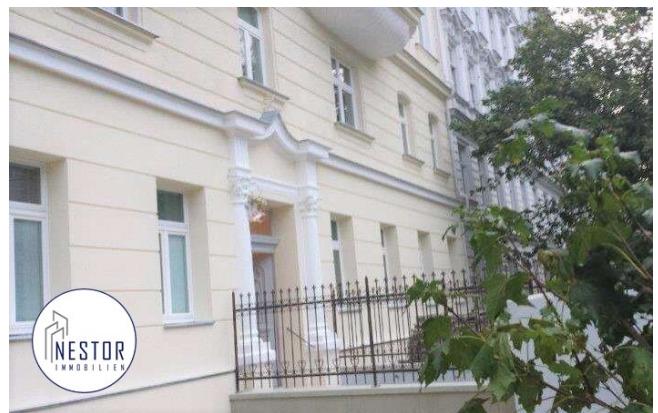
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien





# Objektbeschreibung

## **Wunderschöne 2 Zimmer Altbau-Wohnung Nähe U1 Vorgartenstraße & U2 Messe-Prater | mit südseitigem Balkon | ca. 54qm**

Die 2 Zimmer Altbauwohnung liegt sehr zentral im beliebten 2. Bezirk. Die Nähe zur U1 bzw. U2 bietet optimale Anbindung sowohl öffentlich als auch mit dem Auto. Alle Nahversorger und tolle Lokale befinden sich in Gehweite. Die Wohnung befindet sich im letzten Liftstock des Regelgeschosses. Die aufwändige Sanierung ( Böden, Leitungen, Anschluss an die Hauszentralheizung ...) und das luxuriöse Haus sowie die Nähe zu 2 U-Bahnen und zur WU ergeben eine ausgezeichnete Anlage / Selbstnutzung.

Die Wohnung bietet alles, was das Herz begehrst:

- Ein voll ausgestattetes Badezimmer
- eine separate Toilette
- einen hellen Wohn-Essbereich
- eine separate Küche
- ein geräumiges und ruhiges Schlafzimmer
- sowie einem eigenen Abstellraum.

In der gesamten Wohnung ist ein hochwertiger Fischgrätparkettboden verlegt, Bad und WC sind mit Fliesen ausgestattet

Die Fassade und der Eingangsbereich runden das Profil der Wohnung ab - das Haus steht somit TIP TOP zur Verfügung.

## Lage

Nähe zur WU, sowie U1 sowie U2.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Apotheke, Drogerien, etc) sowie unzählige Lokale und Shoppingmöglichkeiten befinden sich also „direkt vor der Türe“.

Die Wohnung eignet sich durch ihre zentrale, aber dennoch ruhige Lage ideal sehr gut für junge Paare oder Geschäftsleute.

**Schnell zugreifen, derartige Wohnungen gibt es nur selten im 2. Bezirk!**

**Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis (werden nachgereicht) sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Kaufpreis: € 325.000,-**

**Betriebskosten: ca. 120 Euro + ca. 50 Euro Reparaturrücklage monatlich**

**Provision: 3% + USt.**

**Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.**

**Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und sofort bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!!**

**? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](mailto:service.immonestor.at)

---

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

### **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap