

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



Wohnzimmer mit Zugang zum Schlafzimmer\_AI generatet content

**Objektnummer: 629**

**Eine Immobilie von IMMOEKO OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1885
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 129,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,33
<b>Kaufpreis:</b>	348.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,26 €
<b>USt.:</b>	21,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Özge Kocabas**

IMMOEKO e.U  
Kurrentgasse 4/4  
1010 Wien















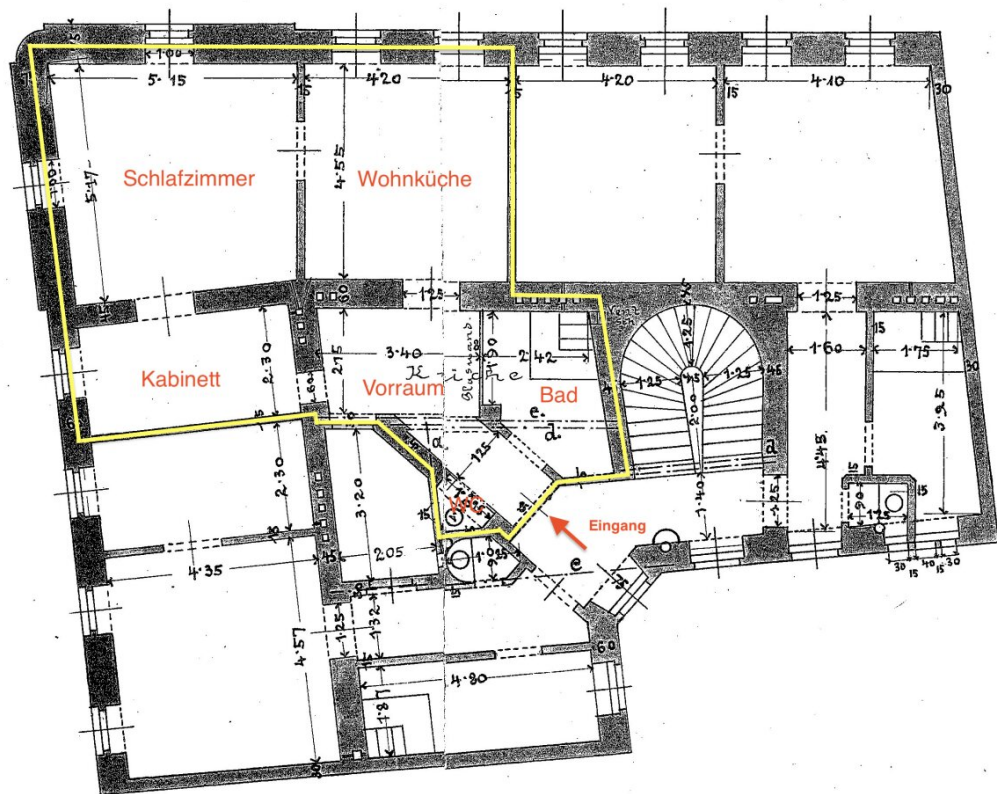








Erster Block.





# 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 **Entwicklungspotenzial**. Auf rund 70 m<sup>2</sup> 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