Ruhiger Innenhofblick trifft Citynähe – stilvolle 2 Zimmer Altbauwohnung im 3. Liftstock



Objektnummer: 5201

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,10 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	374.000,00 €
Betriebskosten:	117,06 €
USt.:	13,20 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sophia Ehinger

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien




LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

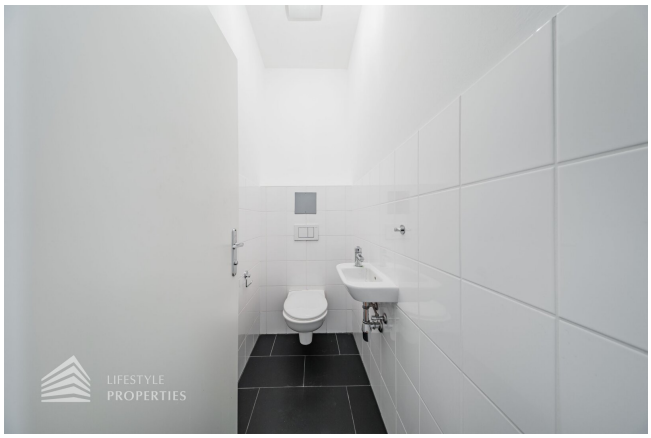

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


Podologische Fußpflege
LIFESTYLE
PROPERTIES



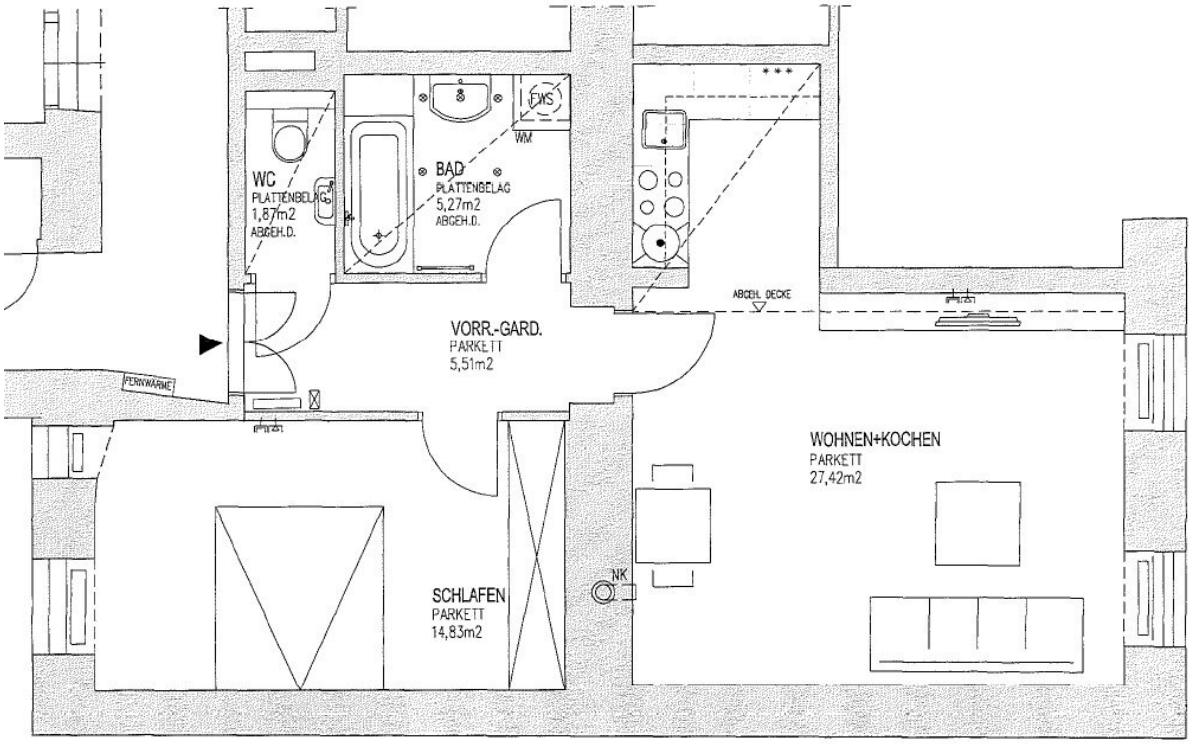


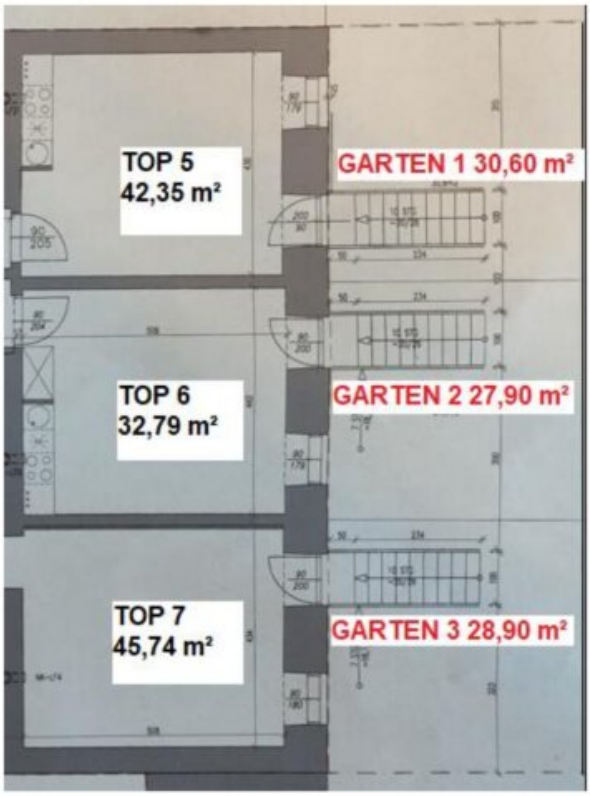

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

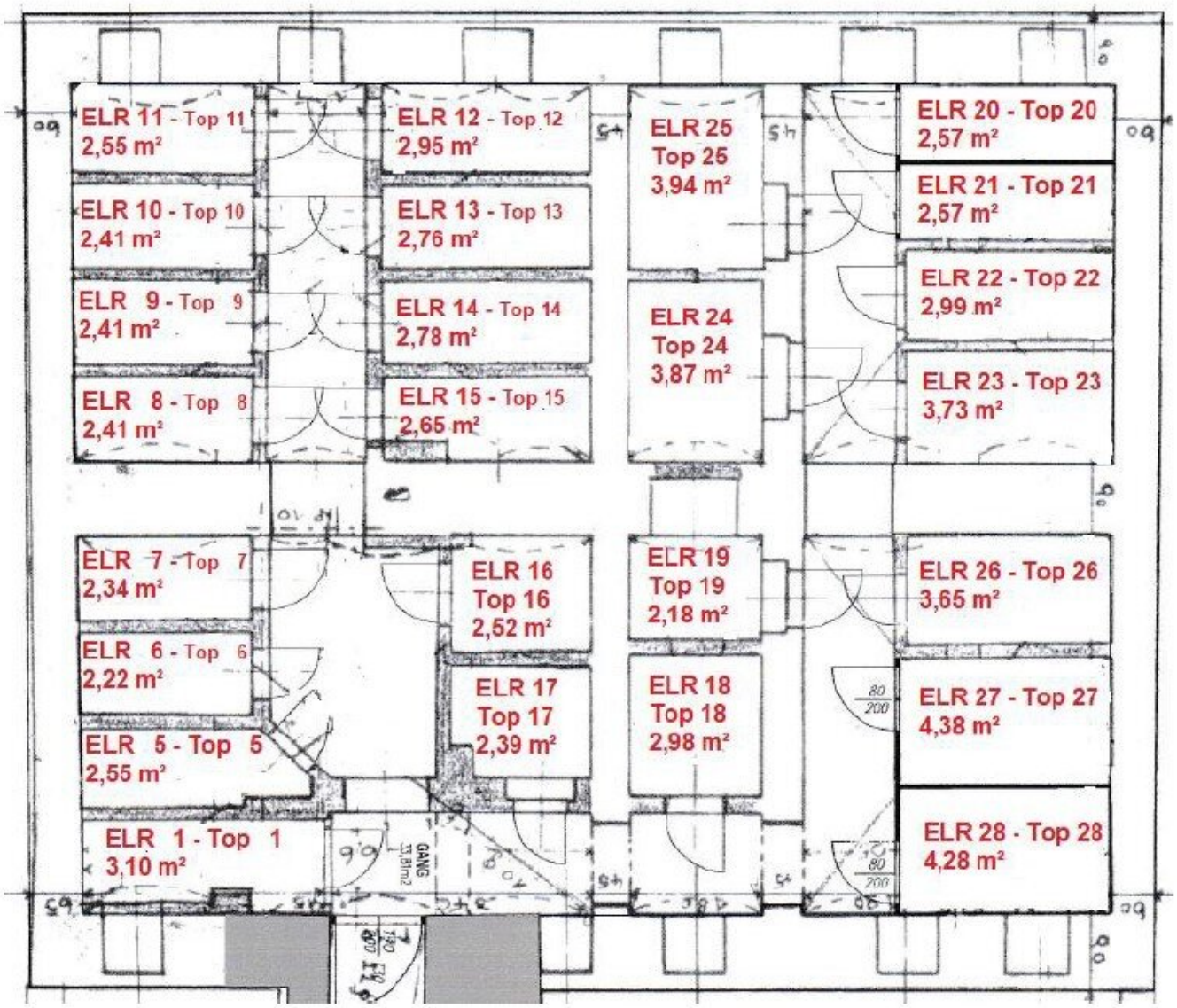

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


S
N
WC
PLATTENBELAG
1,87m2
ABGEH.D.
BAD
PLATTENBELAG
5,27m2
ABGEH.D.
EWS
WM
VORR.-GARD.
PARKETT
5,51m2
ABGEH. DECKE
FERNWÄRME
WOHNEN+KOCHEN
PARKETT
27,42m2
SCHLAFEN
PARKETT
14,83m2
NK



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt diese 2-Zimmer Wohnung im schönen 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im

3. Liftstock eines im Jahr 1911 errichteten Altbaus und verfügt über eine Wohnfläche von rund 56 m². Diese gliedert sich in einen Vorraum, ein Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Das gepflegte Haus präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand, das Wohnungseigentum wurde erst kürzlich begründet. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Zentralheizung, seit 2024 wird zudem eine Reparaturrücklage aufgebaut, die aktuell rund 3.000 € beträgt. Ein Personenaufzug ist selbstverständlich vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch ein trockenes, gut belüftetes Kellerabteil sowie eine großzügige, gemeinschaftlich nutzbare Waschküche.

Über den rund 5 m² großen Vorraum sind alle Räume zentral begehbar. Das separate WC mit ca. 2 m² ist funktional ausgestattet. Das Badezimmer mit einer Größe von ca. 4 m² verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das Schlafzimmer mit ca. 16 m² bietet eine angenehme Raumgröße und eignet sich ideal als ruhiger Rückzugsort. Herzstück der Wohnung ist die rund 29 m² große Wohnküche, die großzügig geschnitten ist und ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen bietet – perfekt für gesellige Abende und den Alltag gleichermaßen.

Durch die höhere Lage im 3. Stock überzeugt die Wohnung mit guter Belichtung und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gut strukturierte, klassische Altbauwohnung mit zeitgemäßem Komfort suchen.

Die stilvolle und bestens erhaltene Liegenschaft besticht durch ihre erstklassige Lage direkt am Kardinal-Nagl-Platz, eingebettet in eine ruhige, verkehrsberuhigte Einbahnstraße. Dank der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn-Station ist eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum gegeben, während die charmante Umgebung mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Grünflächen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere

vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Sophia Ehinger

national - Tel: 0681 81396551

international - Tel: +43 681 81396551

e-mail: ehinger@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <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 <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap