

## **2 Zimmer Altbauwohnung im 14ten - Bieterverfahren!**



**Objektnummer: 5354/2021520**

**Eine Immobilie von Kyra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1896                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 56,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 2,00 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 114,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,82                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 150.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 227,09 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

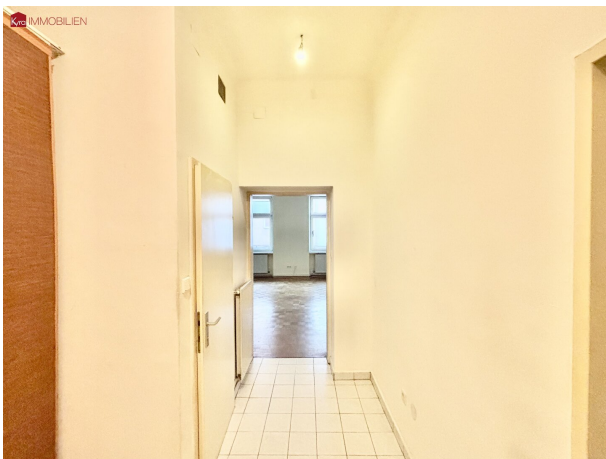


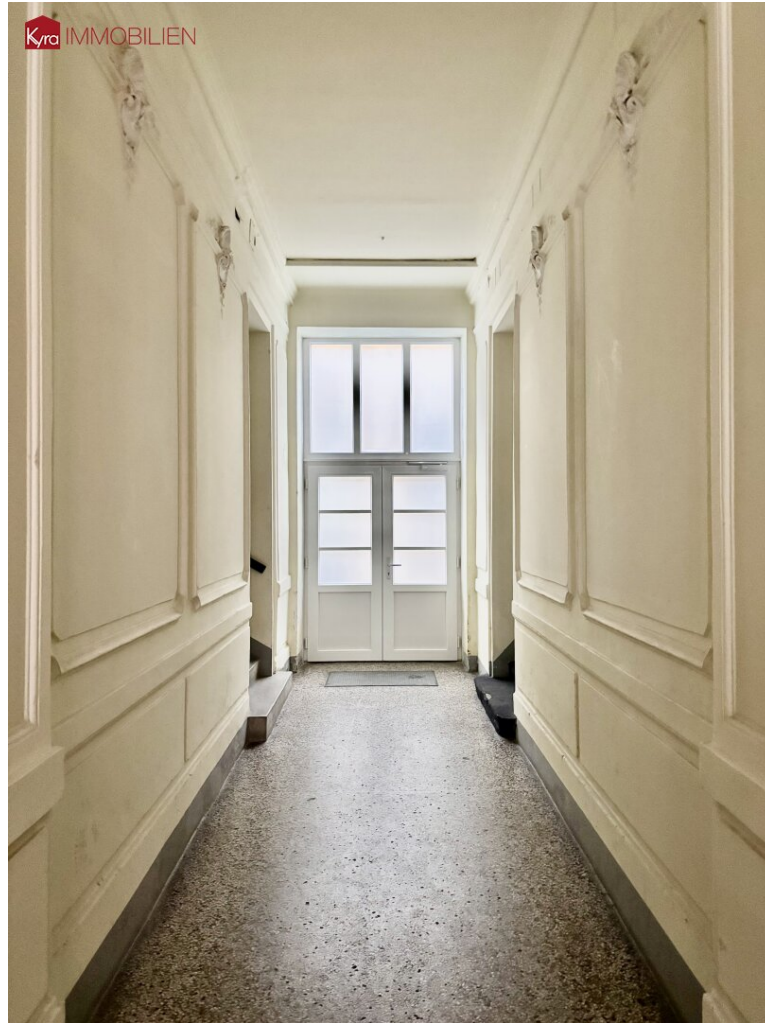
**Jürgen Mages**

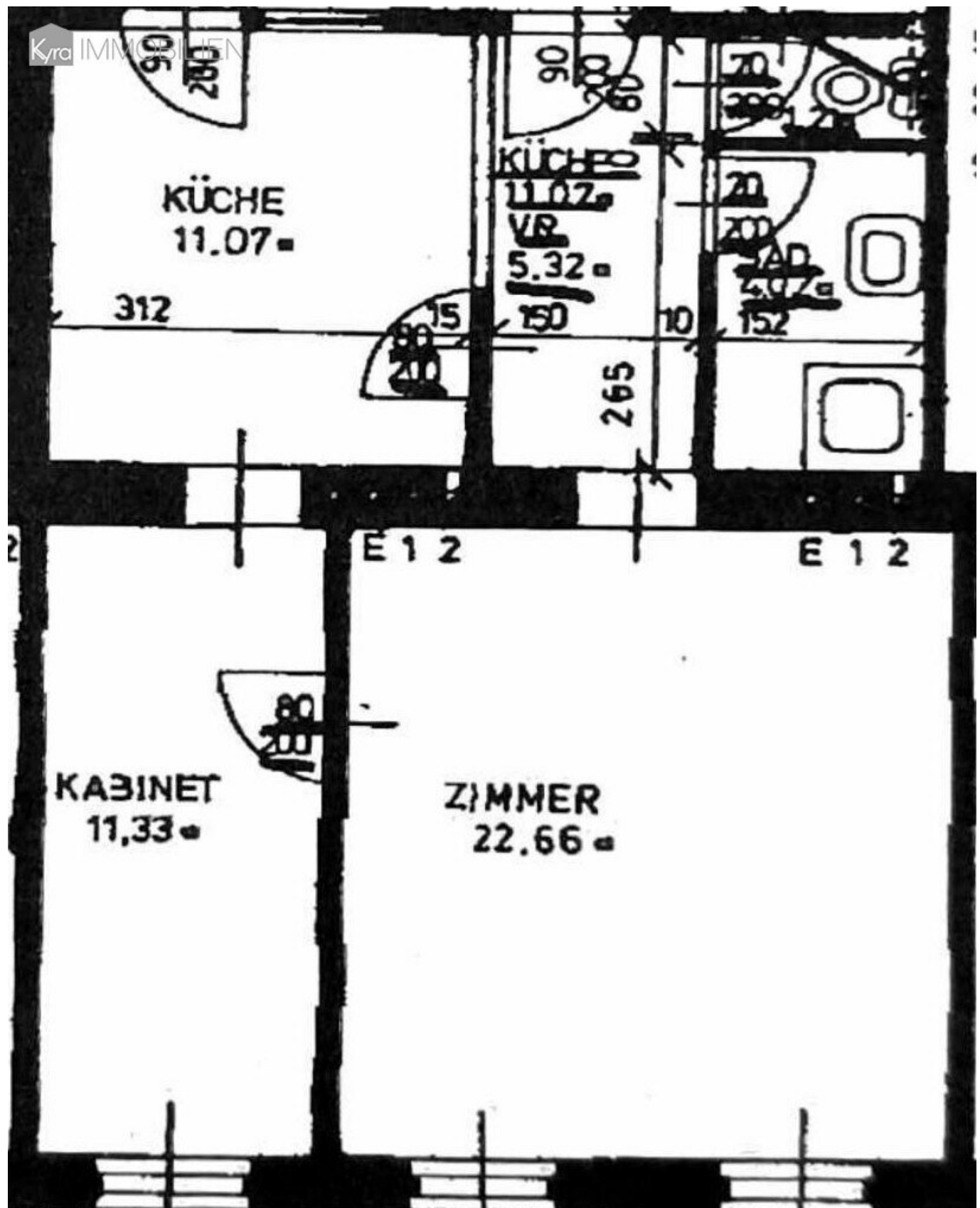
Kyra Immobilien GmbH  
Am Kaisermühlendamm 107/2/208  
1220 Wien

T + 43 664 201 94 93









## Objektbeschreibung

Achtung Bieterverfahren!

Bei den € 150.000,- handelt es sich um einen Mindestgebotspreis - der Verkäufer behält sich das Recht vor auch höhere Kaufanbote abzulehnen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1140 Wien – einer charmanten 2-Zimmer-Wohnung, die nicht nur durch ihre erstklassige Lage, sondern auch durch ihren einladenden Charakter überzeugt.

Diese lichtdurchflutete Wohnung befindet sich in der 2. Etage (ohne Lift) eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf 56 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Entspannen.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem freundlichen Flur empfangen, der Sie in die verschiedenen Bereiche des Zuhauses führt. Die beiden Zimmer sind großzügig geschnitten und bieten Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als gemütliches Schlafzimmer, inspirierendes Arbeitszimmer oder ein einladendes Wohnzimmer.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Fliesen, Parkett und Teppichboden sorgen für ein harmonisches Wohngefühl. Die große Küche (Essbereich möglich) lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen. Die Dusche im Badezimmer bietet Ihnen den perfekten Ort zur Erholung nach einem langen Tag.

Die zentrale Lage der Wohnung ist ein weiteres Highlight. Sie sind optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden – Bus, U-Bahn, Straßenbahn und der Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen Ihnen eine bequeme Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und darüber hinaus.

In der näheren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt. Arztpraxen und Apotheken sind schnell erreichbar, während Schulen, Kindergärten und Universitäten eine hervorragende Bildungsinfrastruktur bieten. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Genießen Sie die Vorzüge des urbanen Lebens in einem ruhigen und dennoch zentralen Stadtteil. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Rückzugsort, der Ihnen Lebensqualität und Komfort bietet.

Zögern Sie nicht, sich diese Chance nicht entgehen zu lassen. Diese Wohnung in 1140 Wien ist ideal für Singles, Paare oder als Investition. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem charmanten Zuhause begeistern!

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap