

**++NEUHEIT++ saniertes 2-Zimmer-Altbaujuwel im Herzen
des Stuwerviertels ** mit Fischgrätparkett und eleganten
Flügeltüren ** Nahe dem grünen Prater + perfekter
Anbindung an die U1 - Überzeugen Sie sich bei einer
Besichtigung**



Objektnummer: 294805

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ybbsstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1909
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 4,00
Kaufpreis:	359.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.527,27 €
Betriebskosten:	94,66 €
USt.:	13,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

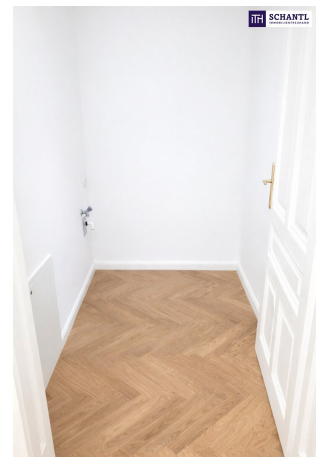


Marlies Sprinzl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz















Objektbeschreibung

In attraktiver Lage des 2. Wiener Bezirks gelangt diese ca. **55 m² große, hochwertig sanierte Altbauwohnung** zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im **1. Stock eines Altbauhauses aus 1909** und vereint klassischen Wiener Charme mit modernem Wohnkomfort.

Highlights wie **Fischgrätparkett, klassische Flügeltüren** und eine großzügige Raumwirkung unterstreichen den besonderen Altbaucharakter. Die Wohnung verfügt über **zwei helle Zimmer**, eine **moderne Einbauküche mit Bosch-Markengeräten**, ein **elegantes Bad mit barrierefreier Dusche und Fußbodenheizung**, **separates WC**, sowie einen **großen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**. Ein **Kellerabteil** ist ebenfalls vorhanden.

Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Prater macht diese Wohnung besonders attraktiv für Naturliebhaber, während die ausgezeichnete Anbindung an die nahegelegene **U1-Station Vorgartenstraße** eine schnelle und bequeme Verbindung in die Wiener Innenstadt garantiert.

Highlights auf einen Blick:

- Neu sanierter Altbau
- Fischgrätparkett & Flügeltüren
- Moderne Küche mit Markengeräten von Bosch und Siemens
- Durchdachte Raumaufteilung + Abstellraum
- Zentrale Lage im 2. Bezirk mit perfekter Anbindung an die U1
- Nahe dem grünen Prater gelegen

Wohnfläche: ca. 55 m²

Kaufpreis: € 359.000

Bezug ab: ab sofort

bei dem Plan handelt es sich um eine Skizze und der original Plan wird nachgereicht

Entdecken Sie diesen Wohntraum bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap