

**Helle und großzügige 2-Zimmer-Wohnung (ca. 55 m<sup>2</sup>) mit  
Loggia (ca. 3 m<sup>2</sup>) in zentraler Lage**

 **RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/237**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1070 Wien,Neubau             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1930                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 55,00 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 147,05 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,56                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 330.000,00 €                 |
| <b>Kaufpreis / m²:</b>               | 6.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 242,32 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Alexander Predein**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien











**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER



**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER



**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER







# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die hervorragende Lage und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Die Wohnung besteht aus:

- einem geräumigen Wohnzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- einem komfortablen Schlafzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- einer separaten Küche (ca. 8 m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die Loggia (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer und WC getrennt
- einem einladenden Vorraum

Ein praktisches Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung.

Die **Loggia** ist zum Park ausgerichtet und bietet einen angenehmen, grünen Ausblick – eine ruhige Oase mitten in der Stadt.

## Ausstattung

- Fischgrätparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in Küche, Bad und Nebenräumen
- Moderne mehrkammerige Isolierglasfenster
- Gasetagenheizung
- Gepflegtes Haus mit Lift
- Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung – ideal zum Entspannen

Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand. Die für Bewohner zugängliche Dachterrasse stellt ein besonderes Highlight dar.



## Lage

Die Wohnung befindet sich im begehrten **7. Wiener Gemeindebezirk – Neubau**, einer der zentralsten und lebendigsten Lagen Wiens.

Trotz der zentralen Position liegt das Haus ruhig, da es durch einen gemütlichen Park von den Hauptverkehrsstraßen getrennt ist.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- U6 Burggasse–Stadthalle in ca. 5 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 6, 18 und 49 ebenfalls fußläufig erreichbar
- Das Stadtzentrum ist in etwa 10 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder ca. 25 Minuten zu Fuß erreichbar
- Westbahnhof in ca. 10 Gehminuten

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Restaurants, Cafés, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen, Gymnasien und Kindergärten.

Das Einkaufszentrum Lugner City ist ebenfalls bequem erreichbar.

Mehrere Parks in fußläufiger Distanz bieten zusätzliche Naherholungsmöglichkeiten.

## Fazit

Eine ideale Wohnung für alle, die urbanes Leben, perfekte Infrastruktur und gleichzeitig Ruhe und Grünblick schätzen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser besonderen Immobilie!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap