HOFRUHELAGE - GENERALSANIERTER 2-ZIMMER-ALTBAU NAHE U3



Objektnummer: 1693/252

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,96 m²
Nutzfläche:	55,96 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	139,90 €
USt.:	13,99 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

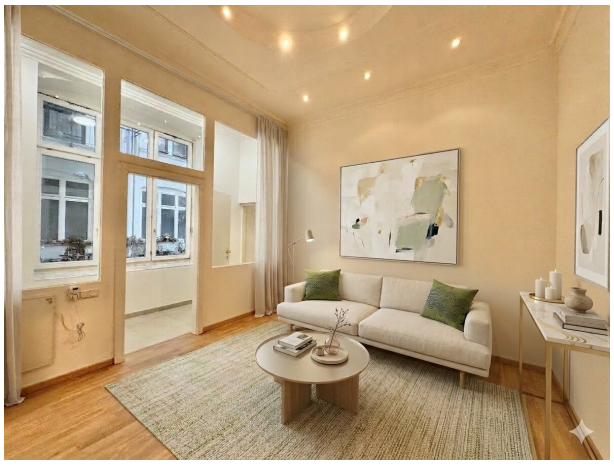
ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien















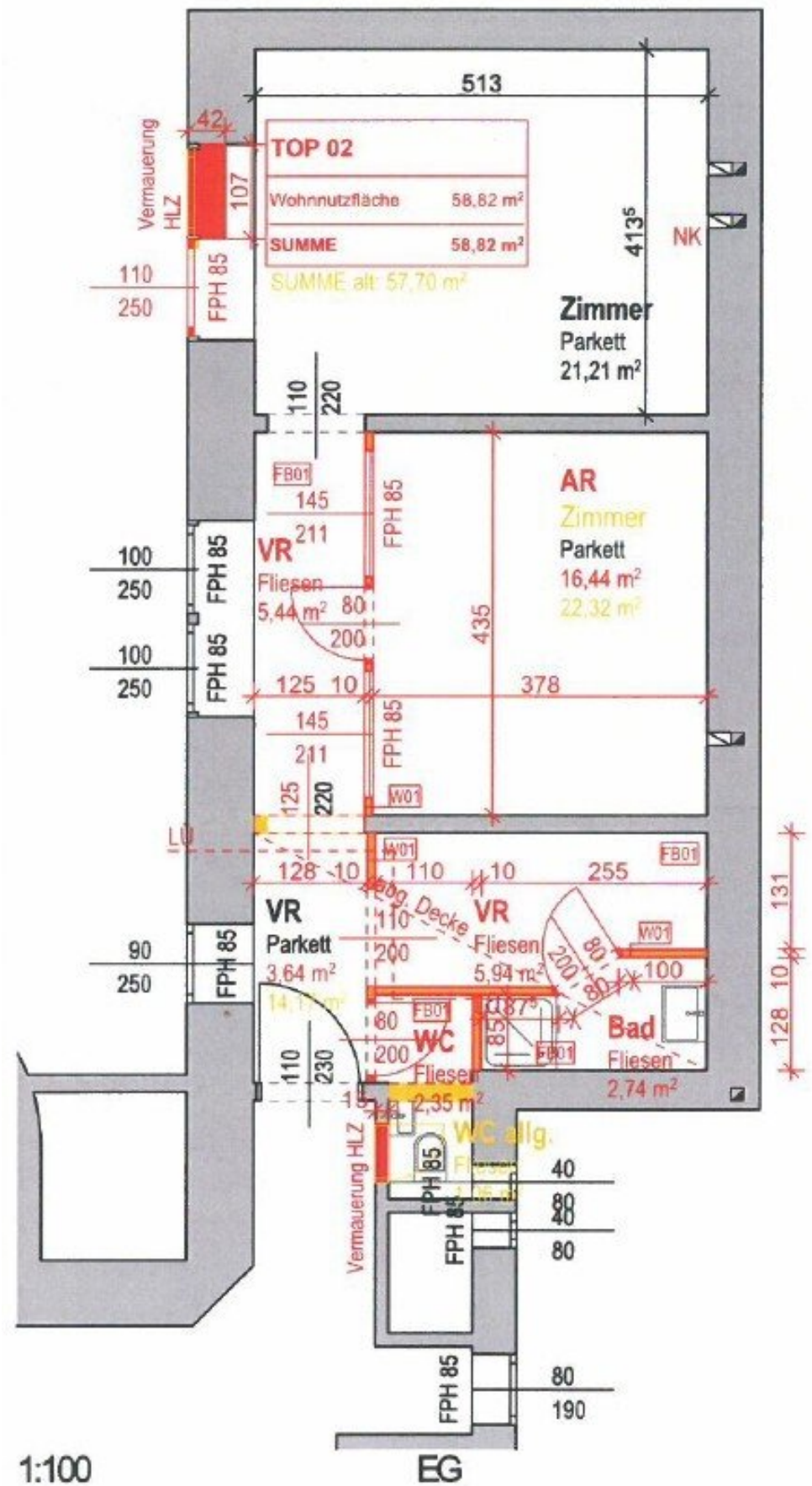











513
42
Vermauerung HLZ
107
TOP 02
Wohnnutzfläche 58,82 m²
SUMME 58,82 m²
SUMME alt: 57,70 m²
413⁵
NK
110
250
FPH 85
Zimmer
Parkett
21,21 m²
110
220
FB01
145
211
VR
Fliesen
5,44 m²
80
200
FPH 85
AR
Zimmer
Parkett
16,44 m²
22,32 m²
435
100
250
FPH 85
100
250
FPH 85
125
10
378
145
211
125
220
FPH 85
W01
LÜ
W01
128
10
110
10
255
FB01
Abg. Decke
VR
Parkett
3,64 m²
VR
Fliesen
5,94 m²
W01
100
90
250
FPH 85
FB01
WC
Fliesen
2,35 m²
Bad
Fliesen
2,74 m²
FB01
110
230
WC allg.
Vermauerung HLZ
FPH 85
40
80
40
80
FPH 85
80
190
131
128
10
1:100
EG

Objektbeschreibung

HOFRUHELAGE - WENIGE GEHMINUTEN ZUR MARIAHILFER STRASSE + U3

Diese **barrierefreie 2-Zimmer-Altbauwohnung** befindet sich im **Erdgeschoß (komplette Wohnung in Hofruhelage)** eines **schön verzierten Gründerzeithauses aus der Jahrhundertwende**. Aufgrund der Lage im Hoftrakt kann niemand von der öffentlichen Straße in die Wohnung sehen. Die Wohnung wurde **2026 komplett saniert**. Sie besticht durch den besticht durch die **ruhige Hoflage,** die **großen Fenster, die hohen Räume** sowie die **Nähe zur U3-Station Zieglergasse und der beliebten Einkaufsmeile Mariahilfer Straße.**

Die 2-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 57m² und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- separate Küche
- separates WC
- kleines Bad mit Dusche, Waschbecken und Heizstrahler
- 1x Wohnzimmer
- 1x Schlafzimmer

Ausstattung:

- neuer Parkettboden
- neue Fliesen in Bad und WC
- moderne Infrarot-Panele

- Hohe Räume
- moderne einbruchshemmende Sicherheitstür
- hohe mehrfachverglaste Fenster
- Gegensprechanlage

Im Innenhof befindet sich ein **Fahrradabstellplatz.**

Kosten:

- **KP: EUR 299.000,-**
- monatliche Betriebskosten inkl. USt.: **EUR 153,89**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 63,23**
- **GESAMT: EUR 217,12**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis zum Bildmaterial:

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

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 <1.000m

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap