

**Charmante Garçonnière in Toplage des 9. Bezirks – ruhig,
hell & sofort beziehbar**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1684/264

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,00 m ²
Zimmer:	1,50
WC:	1
Keller:	4,50 m ²
Heizwärmebedarf:	A 18,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	81,00 €
Sonstige Kosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Illia Volovnyk

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien



Objektbeschreibung

Objektdaten

- **Objektart:** Eigentumswohnung (Garçonnière)
- **Lage:** 1090 Wien, Alsergrund
- **Wohnfläche:** ca. 32 m²
- **Stockwerk:** 5. Liftstock
- **Zustand:** sehr gut / gepflegt
- **Baujahr / Sanierung:** thermisch saniertes Haus (2023)
- **Verfügbarkeit:** ab sofort
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Barrierefrei:** ja
- **Kellerabteil:** vorhanden

Objektbeschreibung

Diese **helle und ruhige Garçonnière** befindet sich in begehrter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks – **in einer ruhigen Seitengasse der Nußdorfer Straße.**

Die Wohnung liegt im **5. Liftstock eines gepflegten, 2023 thermisch sanierten Hauses** und überzeugt durch ihre **hofseitige Ausrichtung**, wodurch ein angenehmes, ruhiges Wohngefühl

garantiert wird.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und bieten einen **freien Blick in den begrünten Innenhof** – ideal für alle, die Ruhe mit urbaner Infrastruktur verbinden möchten.

Die Wohnung ist **sofort bezugsfertig** und eignet sich perfekt als:

- Starterwohnung
- Zweitwohnsitz
- Studentenwohnung
- Anlageobjekt mit stabilem Wert

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohn-/Schlafbereich
- Separate Einbauküche
- Badezimmer mit WC

Ausstattung

- **Komplett neues Badezimmer (Erstnutzung!)**
 - hochwertige Ausführung mit Marmor

- bodengleiche Dusche
- Waschmaschinenanschluss

- Einbauküche (gepflegt, ca. 8 Jahre)

- Laminat- und Fliesenböden

- Neue Fenster inkl. Außenjalousien (im Zuge der Sanierung)

- Gasheizung in der Wohnung

- Kellerabteil

Highlights

- absolute **Ruhelage (hofseitig)**

- **5. Liftstock**

- **frisch saniertes Gebäude (2023)**

- **neues, unbenutztes Badezimmer**

- **sehr gute Lichtverhältnisse**

- **barrierefrei zugänglich**

- **sofort beziehbar**

Kostenübersicht

- **Betriebskosten:** € 81,00 / Monat

- **Reparaturrücklage:** € 110,00 / Monat

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.

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 <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap