

## Geräumige 2-Zimmer-Altbauwohnung in TOP Ruhelage



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/270**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,42 €
<b>USt.:</b>	16,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rami Mansour**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien





RKM IMMOBILIEN  
IHR PREMIUM MAKLER

RKM IMMOBILIEN  
IHR PREMIUM MAKLER



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien, im begehrten 4. Bezirk! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre ideale Lage, großzügige 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Hauses und bietet Ihnen ein helles, freundliches Ambiente. Das liebevoll verlegte Parkett sorgt für eine warme und einladende Atmosphäre. Die gut durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der Fläche und schafft ein angenehmes Wohngefühl. Die moderne Einbauküche ist perfekt für Hobbyköche und lädt zu geselligen Kochabenden ein.

Komfort wird hier großgeschrieben: Eine Gas-Etagenheizung garantiert wohlige Wärme, während Doppel- und Mehrfachverglasung für beste Dämmung und Ruhe sorgt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, ideal für entspannte Momente nach einem langen Tag. Selbstverständlich gibt es ein separates WC. Ein Personenaufzug erleichtert den Alltag und sorgt für Barrierefreiheit.

Die Lage dieser Wohnung ist absolut unschlagbar. Sie profitieren von einer exzellenten Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen. Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen wie Supermärkte, Bäckereien und ein großes Einkaufszentrum befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Für Familien und Berufstätige ist die Nähe zu Ärzten, Apotheken, Kliniken und Krankenhäusern ein großer Vorteil. Auch Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind fußläufig erreichbar – ein Rundum-sorglos-Paket für Ihre Lebensqualität.

Der Kaufpreis von 429.000,00 € macht dieses Angebot zu einer attraktiven Investition in eine der begehrtesten Gegenden Wiens. Ob als komfortables Zuhause oder als wertstabile Kapitalanlage – hier finden Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und entspanntem Wohnen.

Ein Kellerabteil mit ca. 4,5 m<sup>2</sup> gehört zum Objekt. Die Reparaturrücklage beträgt derzeit ca. 80.000 EUR.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre neue Wohnung im 4. Bezirk wartet auf Sie!

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap