

**# SQ - CHARMANTER ALTBAUKLASSIKER MIT
MODERNEM WOHNGEFÜHL IN TOPLAGE - 2 ZIMMER**



Objektnummer: 21521

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1080 Wien |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 83,00 m ² |
| Nutzfläche: | 83,00 m ² |
| Gesamtfläche: | 83,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 2,00 m ² |
| Kaufpreis: | 619.000,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 8.060,24 € |
| Betriebskosten: | 175,84 € |
| USt.: | 21,11 € |

Ihr Ansprechpartner



B.A Arkadi Moullaev

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

T 0676844299202
H 0676844299202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Exposé – Stilvolle Altbauwohnung in 1080 Wien

Diese gepflegte Altbauwohnung im begehrten 8. Wiener Gemeindebezirk vereint klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf großzügigen 83 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung und einladender Atmosphäre.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung verfügt über zwei optimal geschnittene Zimmer:

- **Großzügige Küche** mit ausreichend Platz für Kochen und geselliges Beisammensein
- **Modernes Wohnzimmer**, das durch seine Helligkeit und stilvolle Gestaltung überzeugt
- **Feines Schlafzimmer** mit direktem Zugang zum Badezimmer – ideal für zusätzlichen Komfort

Das **Badezimmer** ist hochwertig ausgestattet und bietet:

- Badewanne
- Dusche
- Doppelwaschbecken
- Waschmaschinenanschluss

Ein **separates WC**, bequem vom Vorzimmer aus begehbar, rundet das Raumangebot ab.

Highlights der Wohnung

- Klassischer Altbaucharme kombiniert mit moderner Ausstattung

- wohnnutzfläche: ca. 83 m²
- 2 Zimmer (Wohnzimmer und Schlafzimmer)
- Großzügige 83 m² Wohnfläche
- Durchdachte Raumaufteilung
- Sofort bezugsbereit
- Ruhige und dennoch zentrale Lage im 8. Bezirk

Kaufpreis

- € 619.000,–
- Betriebskosten inkl. Rücklage und 10% USt: € 320,19
- Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Verfügbarkeit

Die Wohnung ist **ab sofort bezugsfertig** und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als wertbeständige Investition.

Fazit

Diese stilvolle Altbauwohnung bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus Eleganz, Komfort und urbanem Lebensgefühl – eine seltene Gelegenheit in einer der beliebtesten Lagen Wiens.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Moullaev unter [0676 84 42 99 202](tel:0676844299202) oder unter moullaev@stadtquartier.at

Weitere Objekte auf: www.stadtquartier.at

You can add us on Facebook!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap