

**# SQ - HELLE 2-ZIMMERWOHNUNG IN ZENTRALER UND  
RUHIGER LAGE DES 20. BEZIRKS**



**Objektnummer: 21632**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	67,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,87
<b>Kaufpreis:</b>	249.600,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,16 €
<b>USt.:</b>	15,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6  
1010 Wien

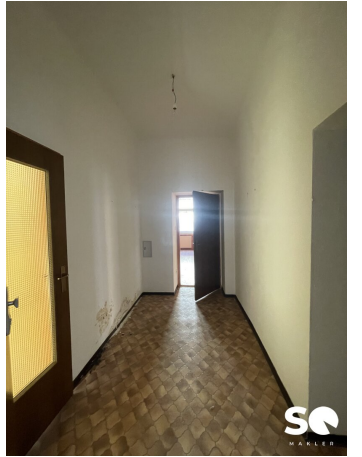
T +43 699 81470580  
H +43 699 81470580  
F +43 1 796155815

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



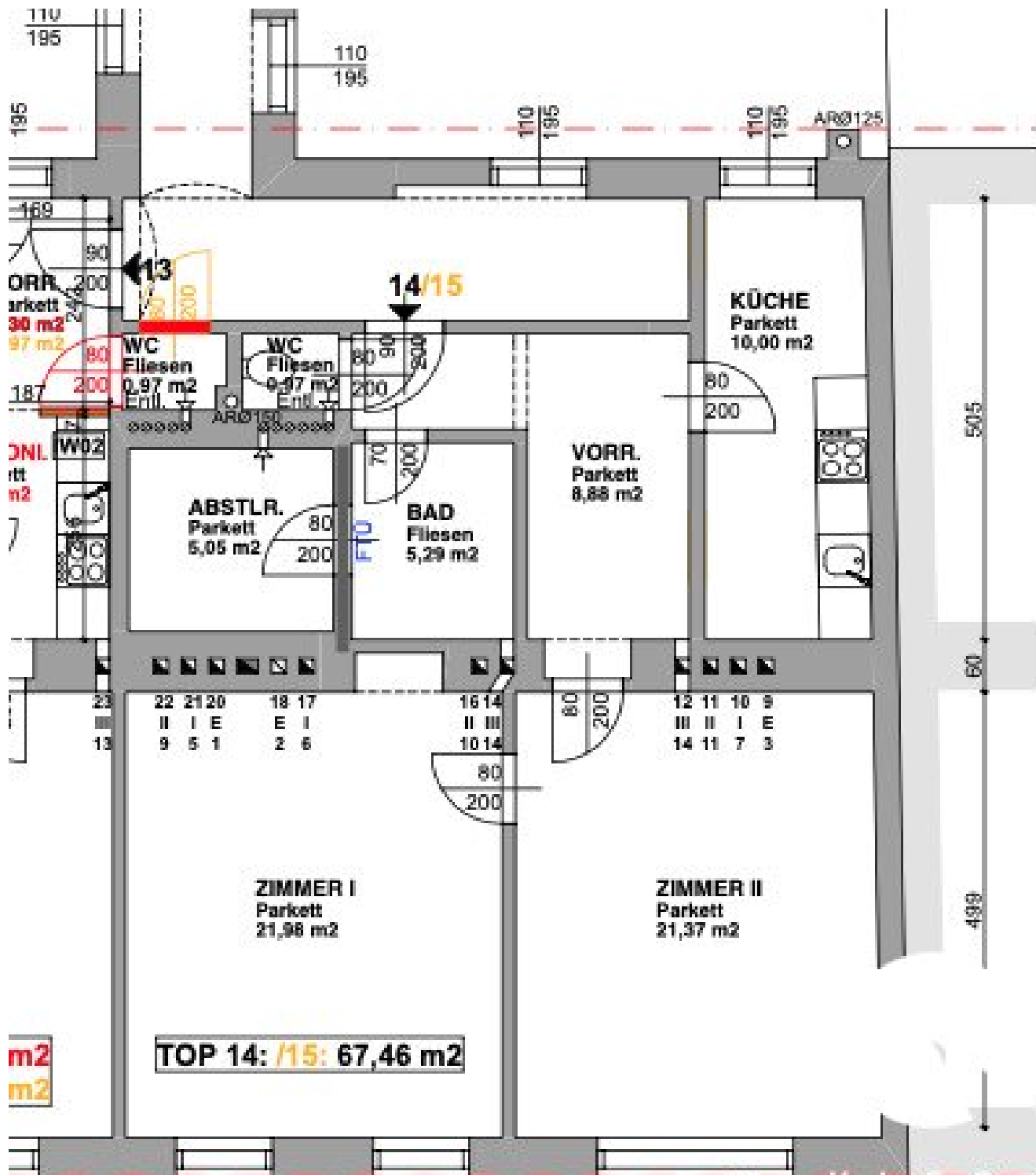
termin zur











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in äußerst zentraler und zugleich ruhiger Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks. Die helle Wohnung besticht durch ihren gut geschnittenen Grundriss und ein angenehmes Wohnambiente.

Ausgestattet ist das Objekt mit einem Holzparkettboden, Fliesen in den Nassräumen sowie einer Einbauküche. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine effiziente Gastherme. Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Dank der hervorragenden Lage sind sowohl öffentliche Verkehrsmittel als auch diverse Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Stadtliebhaber, die zentrales Wohnen mit Ruhe verbinden möchten.

### Eckdaten im Überblick:

- **Dachgeschosswohnung Baujahr 1997**
- **2 Zimmer**
- **Wohnungsgröße von ca. 67,46 m<sup>2</sup>**
- **Gründerzeithaus mit schöne gegliederter Fassade**
- **Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (U4 Station Friedensbrücke ist zu Fuss in 6 Minuten erreichbar)**

### Kosten:

- **Kaufpreis: € 249.600,00**
- **Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.**

Haben wir Ihr **Interesse geweckt?**

Dann kontaktieren Sie uns einfach über das Kontaktformular oder per E-Mail an [brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at).

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap