

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung 58m<sup>2</sup> in 1010 Wien – Top Lage, Fußbodenheizung, Aufzug!**



**Objektnummer: 1945/2302**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	845.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	14.568,97 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,82 €
<b>USt.:</b>	26,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Savic**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien









Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
53.2 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien – eine charmante 2-Zimmer-Wohnung im begehrten 1. Bezirk, die Komfort, Stil und erstklassige Lage vereint. Mit einer Wohnfläche von 58 m<sup>2</sup> bietet diese gepflegte Wohnung den idealen Rückzugsort für Singles, Paare oder Berufstätige, die das Leben in vollen Zügen genießen möchten.

Der großzügige Grundriss besticht durch eine helle Wohnküche mit offener Gestaltung, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Hochwertige Fliesenböden sorgen für eine elegante und pflegeleichte Atmosphäre, während die moderne Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Die Ausstattung mit Gasheizung garantiert effiziente und wirtschaftliche Energieversorgung.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet, ergänzt durch eine separate Toilette und stilvolle Deckenleuchten, die für angenehmes Licht sorgen. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung und erhöht den Komfort im Alltag.

Die Lage könnte kaum besser sein: Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof sind Sie bestens mit ganz Wien und darüber hinaus verbunden. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei befinden sich nur wenige Schritte entfernt, ebenso wie wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens: Arzt, Apotheke, Klinik und Krankenhaus bieten medizinische Versorgung auf höchstem Niveau. Familien freuen sich über die Nähe zu Schulen, Kindergärten, Universitäten und höheren Schulen – hier finden Kinder und Jugendliche beste Voraussetzungen für Bildung und Entwicklung.

Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und einer unschlagbaren Infrastruktur. Für den Kaufpreis von 845.000,00 € erhalten Sie ein gepflegtes Zuhause in einer der attraktivsten Lagen Wiens, das keine Wünsche offenlässt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Erleben Sie selbst, wie sich Komfort und zentrale Lage in perfekter Harmonie verbinden – Ihre Traumwohnung im 1. Bezirk wartet auf Sie!

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 <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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap