

## Charmante 1,5-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Innenstadtlage



**Objektnummer: 1945/2368**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 168,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,80
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	257,57 €
<b>USt.:</b>	25,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



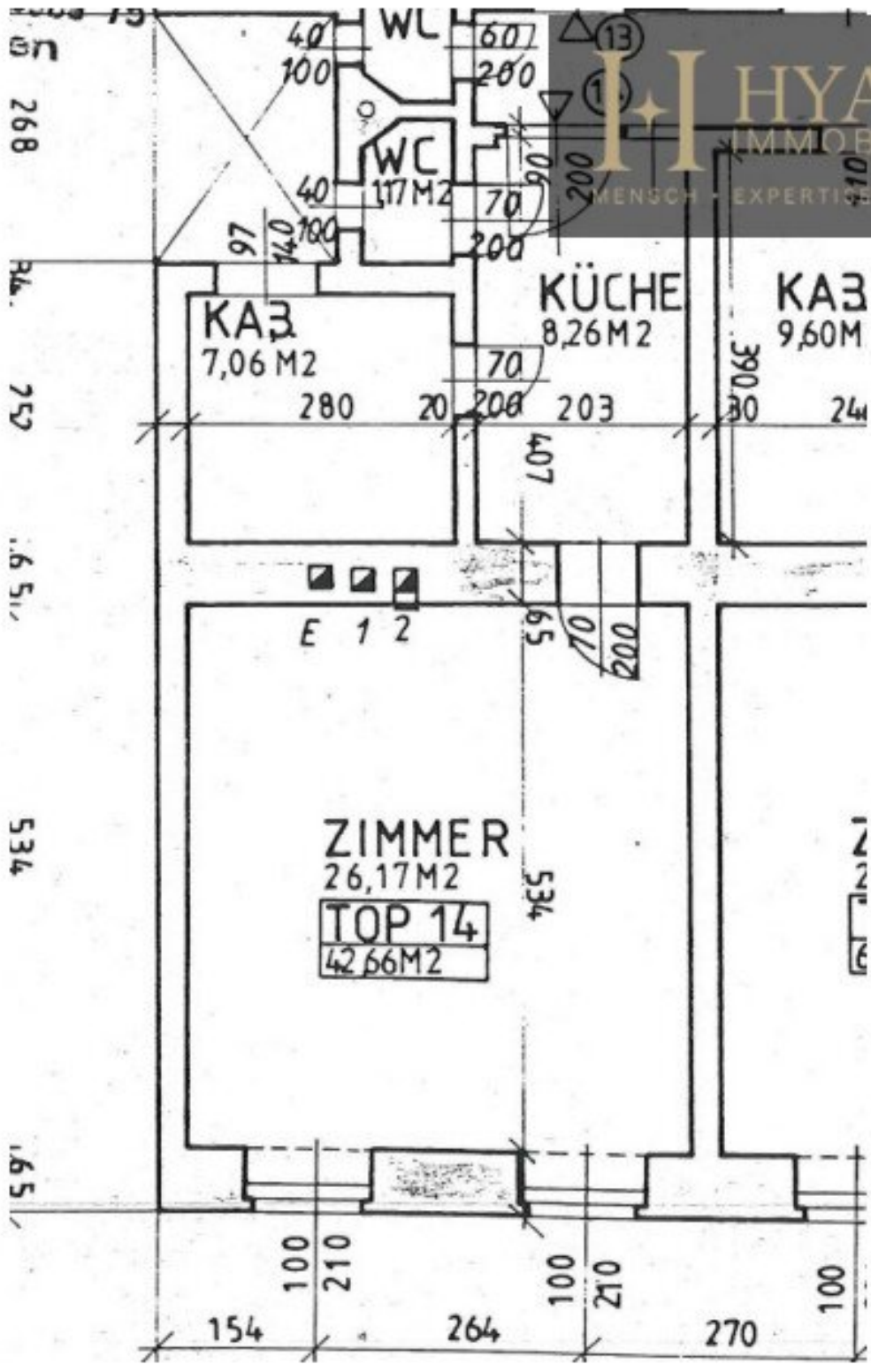
**Christian Schneider**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

T +43 1 9561781







**HYATT**  
 IMMOBILIEN  
 MENSCH · EXPERTISE · VISION

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im **2. Stock** eines gepflegten Altbaus und bietet eine **Wohnfläche von ca. 43 m<sup>2</sup>**.

Man betritt die Wohnung über einen kompakten **Vorraum**, von dem aus **Bad und WC getrennt** zugänglich sind.

Geradeaus öffnet sich die **Küche (ca. 8,3 m<sup>2</sup>)**, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist.

Daran anschließend befindet sich das **Wohnzimmer mit rund 26 m<sup>2</sup>**, das durch seine Größe flexibel nutzbar ist – beispielsweise mit einem abgetrennten Schlafbereich (1,5 Zimmer-Layout).

Das **Badezimmer und das separate WC** befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung ist nach innen gerichtet und daher **besonders ruhig**.

Aktuell ist die Wohnung noch bewohnt, kann aber **innerhalb von 3 Monaten bezogen werden**.

### Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 43 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 1,5
- **Etage:** 2. Stock
- **Baujahr / Typ:** Altbau
- **Zustand:** gepflegt
- **Beziehbar:** nach Absprache (3 Monate Frist)

Die in diesem Inserat dargestellten Bilder wurden mittels Künstlicher Intelligenz (KI) generiert

und dienen ausschließlich zur Veranschaulichung.

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 <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap