

## **Charmante Altbauwohnung in Bestlage des 4. Bezirks – Ruhe trifft auf urbanes Lebensgefühl**



**Objektnummer: 5350**

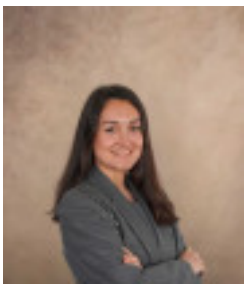
**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	81,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 175,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,61
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	186,05 €
<b>USt.:</b>	18,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elza Hallett**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

T +43 1 890 9041 005









## Objektbeschreibung

Wohnen im Herzen Wiens und dennoch in absoluter Ruhelage: Diese liebevoll sanierte Wohnung in der Trappelgasse vereint den Charme einer begehrten Innenstadtlage mit dem Komfort eines Erstbezugs. Mit rund 81,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2,5 Zimmern und einer durchdachten Raumaufteilung bietet sie den idealen Lebensmittelpunkt für Eigennutzer ebenso wie eine attraktive Anlagechance. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau ohne Lift.

Schon beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre helle, freundliche Atmosphäre. Hochwertige Parkettböden, stilvolle Fliesen sowie eine moderne Einbauküche schaffen ein Wohnambiente, das zeitlose Eleganz und Alltagstauglichkeit perfekt verbindet.

Die Lage zählt zu den größten Vorzügen dieser Immobilie: Nur wenige Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt genießen Sie sämtliche Vorzüge des urbanen Lebens. Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Universitäten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der ausgezeichneten Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und Bahn erreichen Sie alle Teile der Stadt schnell und bequem.

**Gerne steht Ihnen Frau Hallett bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter [0699/10 81 54 53](tel:069910815453) zur Verfügung!**

*Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)*

Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap