

**# SQ - CHARMANTE 2 ZIMMER WOHNUNG MIT  
TERRASSE UND GARTEN IN HOFRUHELAGE IN  
ZENTRALER & RUHIGER LAGE IM 20. BEZIRK - AIRBNB  
VERMIETUNG MÖGLICH**



**Objektnummer: 21820**

**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>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,87
<b>Kaufpreis:</b>	169.985,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,10 €
<b>USt.:</b>	10,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

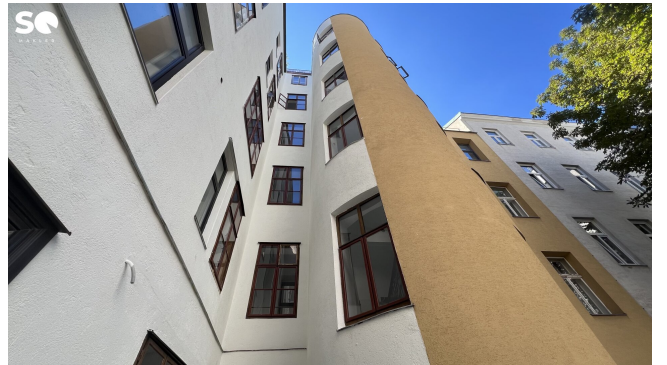
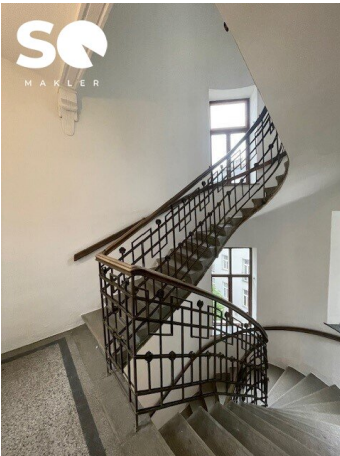
## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6









## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen auf ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Raumangebot mit zwei Zimmern zuzüglich einer schönen Außenfläche von ca. 21 m<sup>2</sup> (Terrasse + Garten) in Hofruhelage – perfekt für Singles, Paare oder als lukrative Investition. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, was Ihnen die einmalige Gelegenheit bietet, die eigene Wohnung ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten. Die solide Massivbauweise verspricht Stabilität und Langlebigkeit. Die Kurzzeitvermietung kann gegebenenfalls im Wohnungseigentumsvertrag vereinbart werden.

Weitere Einheiten stehen im selben Haus zum Verkauf zur Verfügung.

- **Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.**
- **Die Kurzzeitvermietung kann im Wohnungseigentumsvertrag vereinbart werden.**

### Eckdaten im Überblick:

- **Wohnungsgröße ca. 45 m<sup>2</sup>**
- **Terrasse ca. 9 m<sup>2</sup>**
- **Garten ca. 12 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer: 2**
- **Gründerzeithaus mit schöne gegliederter Fassade**
- **Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (U4 Station Friedensbrücke ist zu Fuss in 6 Minuten erreichbar)**

## **Kosten:**

- **Kaufpreis: € 169.985,-**
- **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