

Altbaufair trifft Stadtleben - U6 Niederhofstraße



Objektnummer: 7485/256

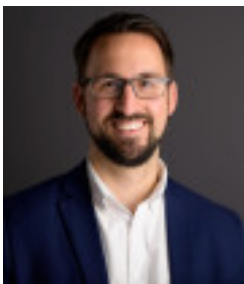
Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 156,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,13
Kaufpreis:	179.000,00 €
Provisionsangabe:	

6.444,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Raoul-Arthur Billan

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien

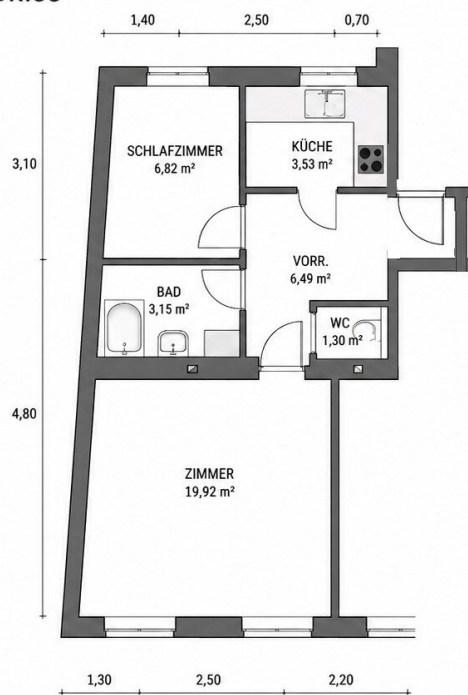
T +436769604046



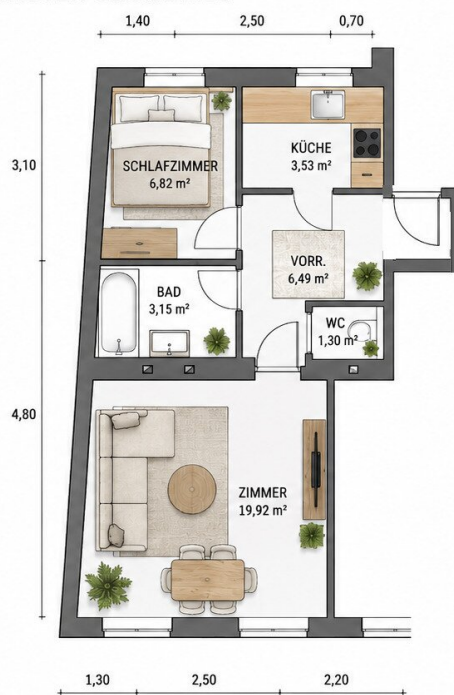




GRUNDRISS



GESTAGTER GRUNDRISS



Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung – ideal als Eigenheim oder Zweitwohnsitz in Wien

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines klassischen Wiener Altbaus aus dem Jahr 1897 und verbindet den besonderen Charakter historischer Architektur mit einer zentralen Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung verfügt über rund 41 m² Wohnfläche und überzeugt mit einer praktischen Raumaufteilung sowie hellen Wohnräumen.

Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz zum Wohnen und Entspannen. Das separate Schlafzimmer schafft einen angenehmen Rückzugsort. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC. Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung. Ein Personenaufzug sowie ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

Ob als dauerhaftes Zuhause, als Zweitwohnsitz oder als persönliche Stadtwohnung für regelmäßige Aufenthalte in Wien – diese Immobilie bietet eine angenehme Wohnatmosphäre in einer hervorragend erschlossenen Lage.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Tivoligasse im beliebten Bezirk Meidling direkt bei der Meidlinger Hauptstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie Ärzte befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Ebenso finden sich Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Distanz.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Laut den Objektunterlagen befinden sich Bus, U-Bahn Station U6 Niederhofstraße nur rund **150 Meter** von der Wohnung entfernt. Dadurch gelangen Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt sowie in andere Teile der Stadt.

Besonderheiten

Diese Wohnung eignet sich besonders für Menschen, die eine kompakte und gepflegte Stadtwohnung mit klassischem Wiener Altbaucharakter suchen. Ob als Hauptwohnsitz oder als Zweitwohnsitz für Aufenthalte in Wien – hier wohnen Sie in zentraler Lage mit einer

ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Ebenso kann die Wohnung möbliert oder leer übergeben werden.

Vereinbaren Sie gleich eine Besichtigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

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 <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap