

## Helle 3-Zimmer-Altbauwohnung im begehrten 2. Wiener Bezirk



**Objektnummer: 1945/2498**

**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>	1966
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,10 €
<b>USt.:</b>	18,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

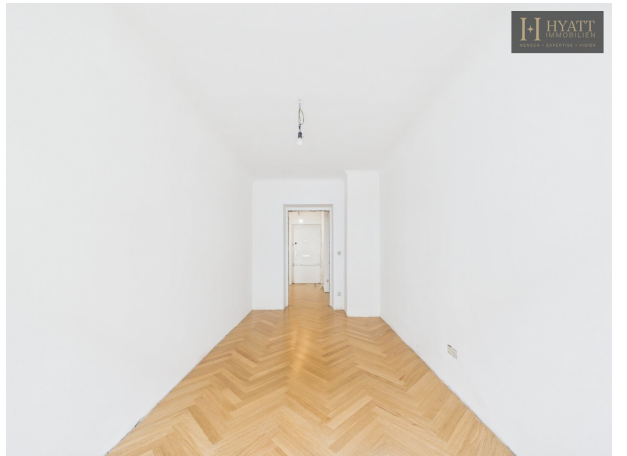
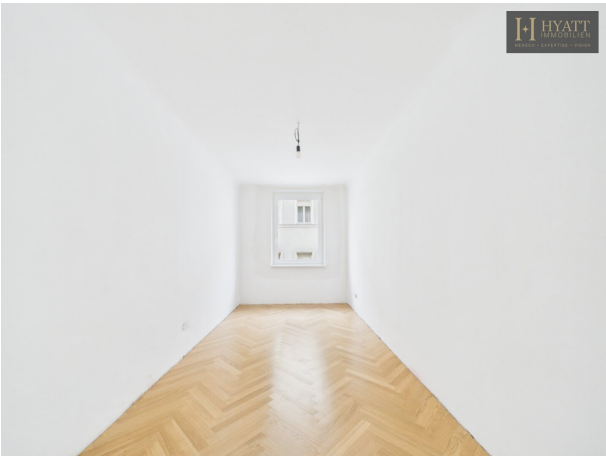
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrycja Szpak**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien













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

(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte, vollsanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> in einem klassischen Wiener Altbau. Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock und überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr guten Gesamtzustand. Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort.

Dank der geringen Lärmbelastung und der sehr guten Mikrolage eignet sich die Wohnung ideal für Paare, Familien oder als wertbeständige Anlage.

### Highlights:

- Ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Klassischer Altbau, vollsaniert
- Lage im 2. Obergeschoss
- Gepflegter Allgemeinzustand
- Gas-Etagenheizung
- Badezimmer mit Dusche
- Separate Toilette
- Schöner Stadtblick

- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
  
- Attraktive Wohnlage im 2. Wiener Gemeindebezirk

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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 <500m

#### **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