

*****SONNIGE ALTBAUWOHNUNG – GROSSER
WOHNRAUM FLEXIBEL TEILBAR*****



Objektnummer: 6352/2667

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	34,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 136,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	132,00 €
Heizkosten:	50,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE

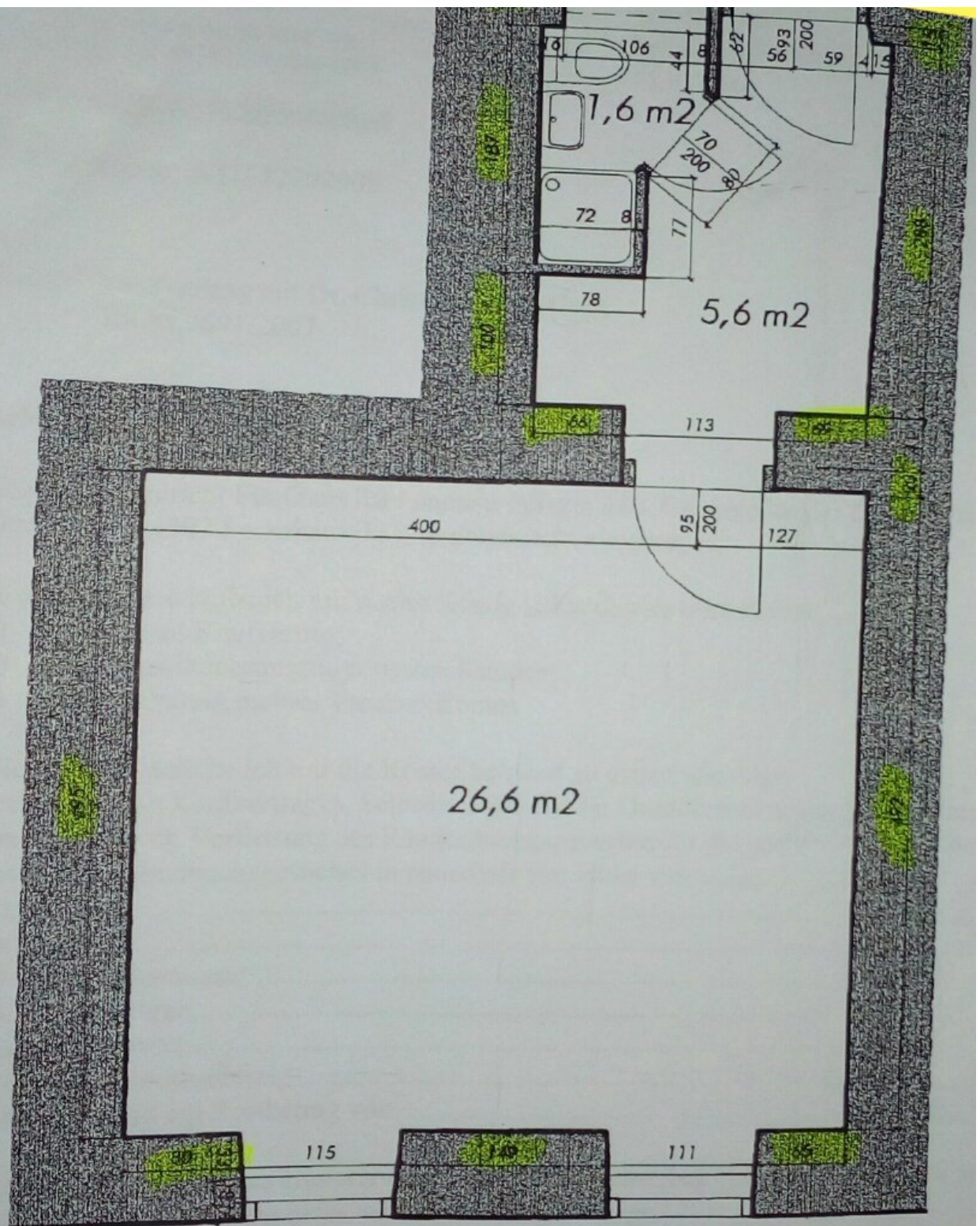
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien











Objektbeschreibung

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung**:

[Video_T.40.](#)

Highlights:

- Ca. 35 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss
- Sonnige Süd-Ausrichtung
- Großzügiger Wohnraum mit zwei Fenstern – flexibel teilbar
- Gartenblick & Gartenmitbenützung
- U4/U6 Längenfeldgasse – 5 Gehminuten
- Sanierter Altbau
- Auer-Welsbach-Park & Mariahilfer Straße
- 8 m² Keller
- Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Diese sonnige, ca. 35 m² große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sanierten Wohnhauses und ist über ein ruhiges Stiegenhaus im Innenhof erreichbar.

Die südseitig ausgerichtete Wohnung überzeugt mit einem hellen und großzügigen Wohnraum, der dank seiner zwei Fenster vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Mit geringem Aufwand lässt sich hier ein separater Schlafbereich schaffen. Hochwertiger Eichen-Echtholzparkett verleiht den Räumen eine warme und angenehme Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung. Ein ca. 8 m² großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Plus ist der schöne Gartenblick sowie die Möglichkeit der Mitbenutzung des Gartens – eine kleine grüne Oase mitten in der Stadt, die zum Entspannen einlädt.

Die U-Bahn-Station Längenfeldgasse erreichen Sie bequem in nur etwa fünf Gehminuten und profitieren somit von einer ausgezeichneten Anbindung an das Wiener Stadtzentrum.

Auch die Umgebung überzeugt: Der beliebte Auer-Welsbach-Park befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Nur wenige Straßen weiter erwartet Sie die Mariahilfer Straße mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Eine ideale Wohnung für Singles, Paare oder als attraktive Kapitalanlage in gefragter Wiener Lage.

Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung! Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap