# Moderne 2-Zimmer Wohnung direkt bei der Wiener Staatsoper und Karlskirche




## Objektnummer: 99062

## Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Wiedner Hauptstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Baujahr:** | 1960 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 44,08 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 167,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,61 |
| **Kaufpreis:** | 399.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 130,04 € |
| **USt.:** | 13,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Karina SCHUNKER**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



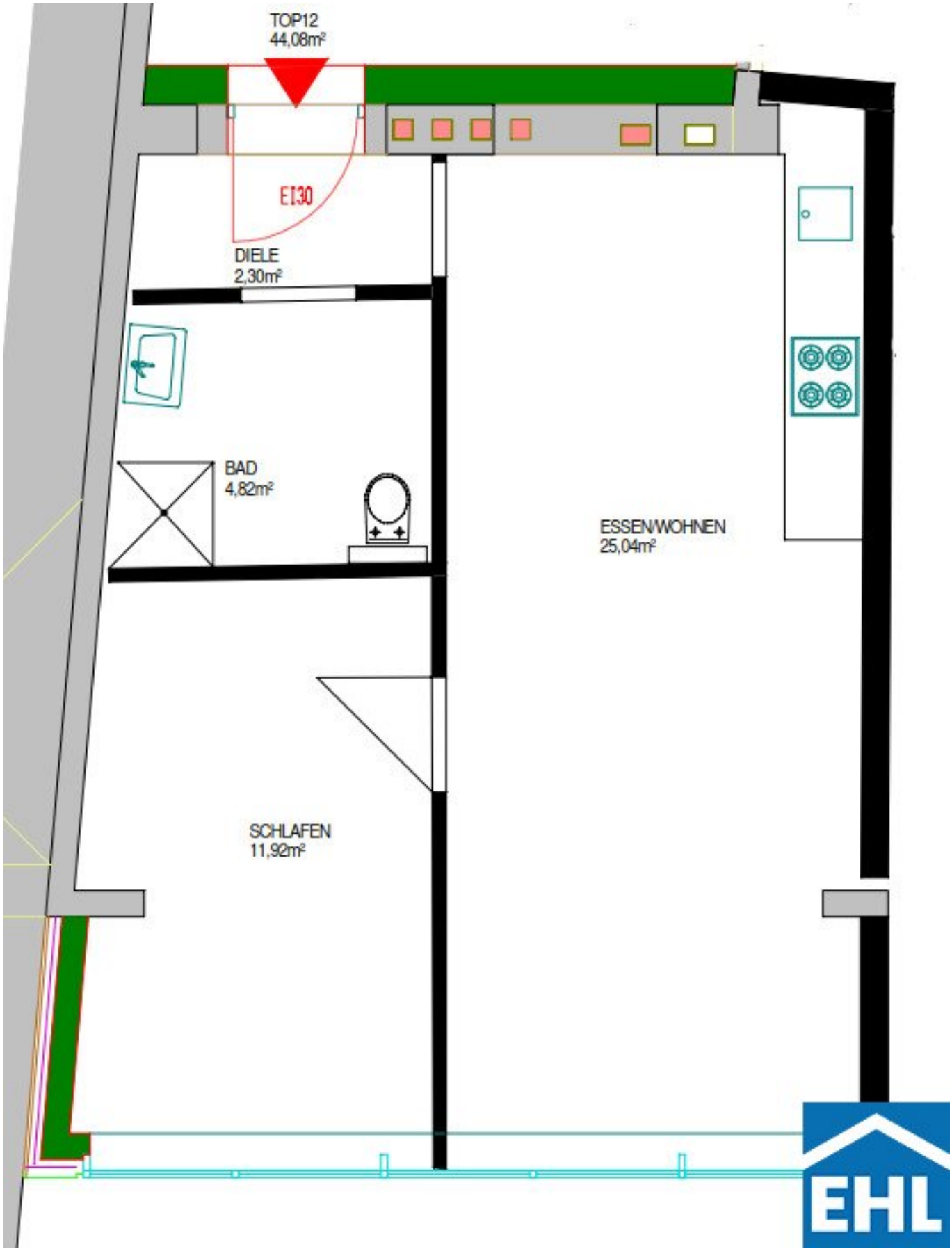











TOP12
44,08m²
EI30
DIELE
2,30m²
BAD
4,82m²
ESSEN/WOHNEN
25,04m²
SCHLAFEN
11,92m²

# Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohnlage direkt neben der Karlskirche und der TU Wien sowie nur wenige Gehminuten von der Wiener Staatsoper entfernt.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahr 1960 errichtet und im Jahr 2011 umfassend saniert. Im Zuge der Sanierung wurden auch die Allgemeinbereiche modernisiert, sodass sich das Stiegenhaus heute in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Darüber hinaus wurde erst kürzlich die Fassade des Gebäudes umfassend erneuert.

Die Wohnung ist zur Wiedner Hauptstraße ausgerichtet. Vom Vorraum mit integriertem Garderobenschrank sind sowohl das Badezimmer als auch das Wohnzimmer direkt begehbar. Das rund 25 m² große Wohnzimmer überzeugt durch seine großzügige Fensterfront, die für viel Tageslicht sorgt und die Räumlichkeiten optisch zusätzlich vergrößern. Die voll ausgestattete Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in das rund 12 m² große, separat begehbare Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großzügigen Kleiderschrank bietet. Das etwa 5 m² große Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC sowie einer Waschmaschine ausgestattet.

Die ausgezeichnete Innenstadtlage bietet sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Supermärkte, Restaurants, Cafés, Trafiken, Apotheken, Ärzte, Banken, Schulen, Universitäten sowie eine Postfiliale sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Verkehrsknotenpunkt Karlsplatz mit den U-Bahn-Linien U1, U2 und U4 sowie zahlreichen Straßenbahn- und Buslinien befindet sich vor der Haustür. Der Wiener Hauptbahnhof ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

Für Erholung im Grünen sorgen der Schlosspark Belvedere sowie der Stadtpark, die zu ausgedehnten Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten einladen.

**Infrastruktur:**

- U-Bahn Linien U1, U2, U4 - "Karlsplatz"
- Buslinien 59A, 311, N60, N71
- Straßenbahnlinien 1, 2, 71, D
- Nahversorgung: Billa, Hofer, Bipa in Gehweite

Beziehbar ab sofort!

3% Kundenprovision

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.