

**Top sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit genehmigtem Balkon
(U-Bahn)**



Objektnummer: 5998/670

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,78 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	146,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,63
Kaufpreis:	471.790,00 €
Betriebskosten:	235,27 €
USt.:	27,96 €
Provisionsangabe:	

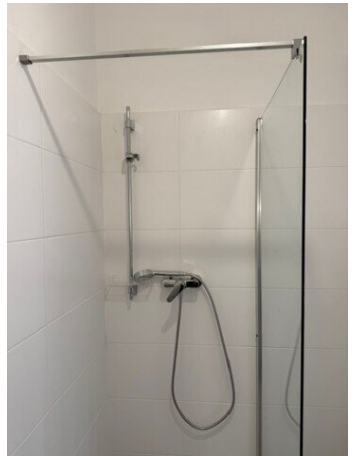
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

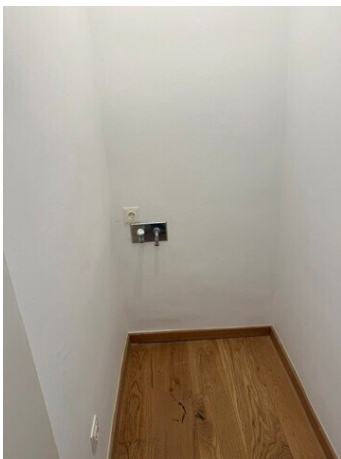
Ihr Ansprechpartner

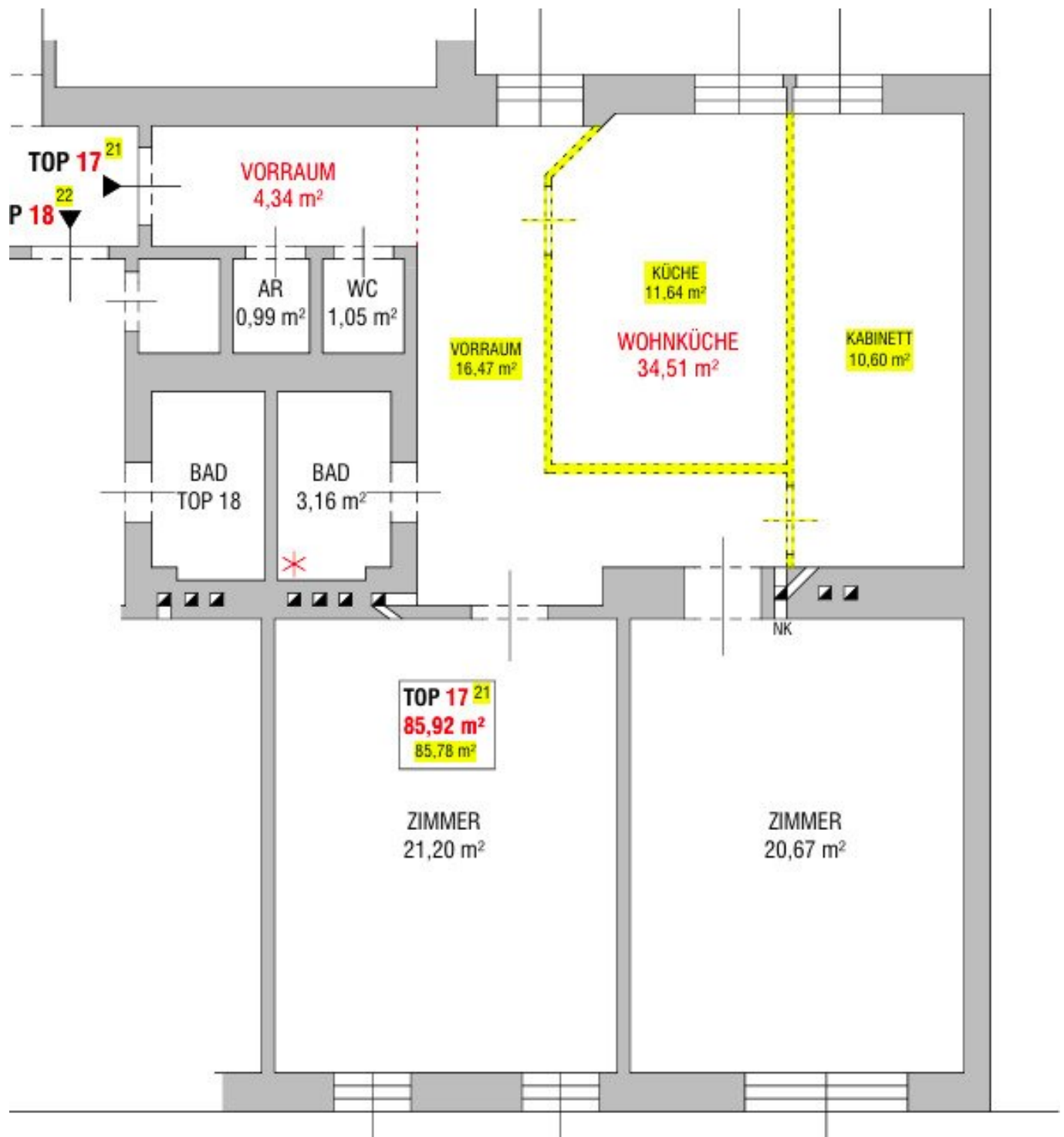


GUDRUN BOGNER

VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8/5
1010 Wien







Objektbeschreibung

TOP17

In einem liebevoll erhaltenen, klassischen Wiener Altbau mit angenehmer Bewohnergemeinschaft und ruhiger Seitengasse-Lage im 2. Bezirk überzeugt diese großzügige, frisch sanierte Wohnung im Erstbezugs-Zustand durch ihre helle und praktische Raumaufteilung.

Praktische Raumaufteilung:

- Heller Eingangsbereich (~4 m²) mit Zugang zum Abstellraum (~1 m²)
- Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche (~3 m²)
- Separates WC
- Großzügige, helle Wohnküche (~35 m²)
- Schönes Zimmer mit Doppelfenster (~21 m²)
- Zusätzliches, einladendes Zimmer (~21 m²)

Ausstattung:

- Hochwertige Parkettböden, elegante Boden- & Wandfliesen im Bad
- Mehrfachverglaste Kunststofffenster, neue Elektrik und Heizkörper

- **Balkon bereits genehmigt:** Für diese Wohnung liegt die Baugenehmigung für ca. 8,80 m² Balkonfläche bereits vor
- Eigenes Kellerabteil, große gemeinschaftliche Fahrradgarage, Personenaufzug im Haus

Gut zu wissen: Diese Wohnung ist Teil eines größeren Gesamtangebots im selben Haus. Finden Sie alle Objekte im Haus unter: [1020 Wien: Revitalisiertes Altbau-Ensemble mit 17 Einheiten in perfekter Lage](#)

Lage:

Das Revitalisierungsprojekt liegt in 1020 Wien, nur wenige Fußminuten von der WU (Wirtschaftsuniversität), der Messe Wien, dem Wurstelprater und dem weitläufigen grünen Prater entfernt – auch die Donauinsel als beliebtes Naherholungsgebiet ist rasch erreicht.

Auch die Nahversorgung bietet jeden Großstadt-Komfort: Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Supermarkt und Bäckerei sowie Bank, Post und Polizei liegen in bequemer Reichweite. Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof und Autobahn sorgen zusätzlich für eine ausgezeichnete Anbindung.

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 <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap