

## **Ideale Kleinwohnung in urbaner Lage mit besonderen Vorzügen**



Hell und freundlich

**Objektnummer: 7603/745**  
**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1120 Wien, Meidling                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 39,44 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 2,00 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 142,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,08                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 219.000,00 €                             |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 5.552,74 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 99,19 €                                  |
| <b>USt.:</b>                         | 9,92 €                                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

7.884,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgit Amberger-Horak**

IC Realexpert Wien GmbH  
Dominikanerbastei 21 / 35























# Objektbeschreibung

## **Ein Zuhause, maßgeschneidert für das gute Leben**

Die Stadt der kurzen Wege ist hier bereits Realität. Alltag, Einkauf und Freizeit im 15 Minuten Radius erreichbar.

Wohnen ohne Auto bedeutet hier nicht Verzicht sondern Lebensqualität.

Wenn sie gerne in einer angenehmen, verkehrsberuhigten urbanen Lage wohnen wollen mit einer kleinen Anzahl an Nachbarn, dann ist dieses Objekt perfekt für sie.

## **Das Objekt überzeugt durch die Vorzüge der besonderen Lage mit der Intimität des Jahrhundertwende Stadthauses.**

Die Wohnungen verteilen sich auf drei Geschosse dieses kleinen, gepflegten und revitalisierten Jahrhundertwende Vorstadthauses.

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Stock, sie ist nach Süden auf die verkehrsberuhigte Reschgasse (20er Zone) orientiert.

Bestehend aus Vorraum, Badezimmer mit WC, Küche und großem Wohn-Schlafrum ist sie eine perfekte Wohnung für Singles, bzw. ideal als Zweitwohnung in der Stadt. (City Apartment).

Die Wohnung kann ab Vertrag sofort bezogen werden.

## **In Summe gelangen 4 Wohnungen im Haus in den Verkauf.**

Im Zuge der Revitalisierung und Sanierung 2025/2026 wurden andere Wohnungen im Haus mit Balkonen ausgestattet.

Besichtigungen finden nur exklusiv mit dem Interessenten statt und sind nach Vereinbarung auch am Wochenende möglich.

Ich freue mich auf ihre Anfragen

Sollten sie eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen haben, kontaktieren sie mich gerne.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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 <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap