

**Charmante 2-Zi-Wohnung, U-Bahn-Nähe, Aufzug,  
Badewanne**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1760/1522**  
**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1020 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900                 |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 47,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 47,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 299.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 103,79 €             |
| <b>USt.:</b>             | 10,38 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



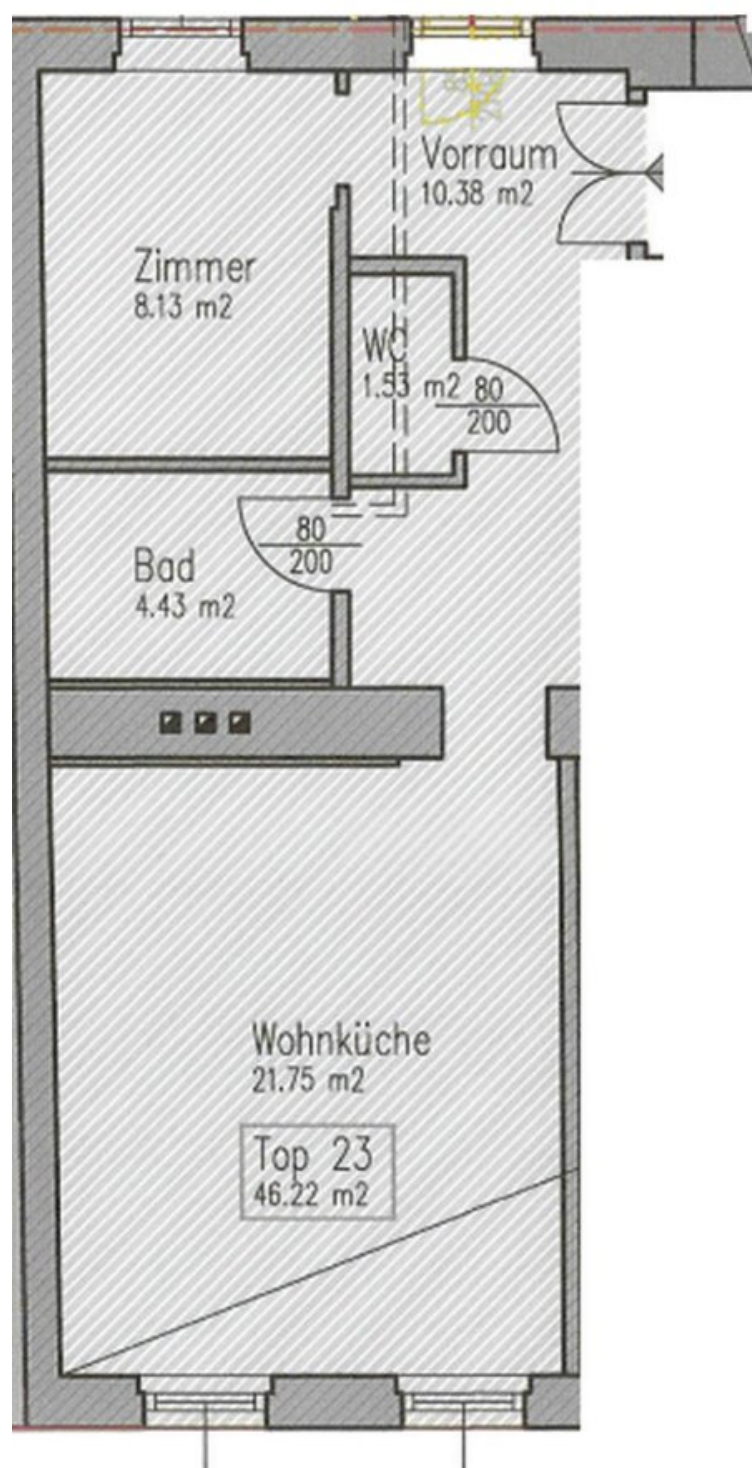
**Irene Lindenberger**

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien

T +43 1 526 26 36







## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der begehrten 3. Etage eines gepflegten Wohnhauses im 2. Bezirk – eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und gemütlichem Wohnkomfort.**

Mit einer Wohnfläche von 47 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare. Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und schafft eine freundliche, helle Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Die Gas-Etagenheizung sorgt für eine angenehme Wärme.

Ein besonderes Highlight ist das Badezimmer mit Badewanne – ideal für entspannende Momente nach einem langen Tag. Die getrennten Toiletten bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Der Personenaufzug im Haus erleichtert den Zugang zur Wohnung und macht den Alltag besonders praktisch.

Die Lage könnte kaum besser sein: Nur wenige Schritte entfernt finden Sie die U-Bahn, die Sie schnell und bequem mit dem gesamten Wiener Stadtgebiet verbindet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und zahlreiche Freizeitangebote sind ebenfalls fußläufig erreichbar und machen das Wohnen hier besonders attraktiv.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderbare Wohnung persönlich vorzustellen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.