# Smarte 2-Zimmer Altbauwohnung im 6. Bezirk




**Objektnummer: 28003**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Millergasse |
| **Art:** | Wohnung - Erdgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1060 Wien |
| **Baujahr:** | 1905 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 52,32 m² |
| **Zimmer:** | 2,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 143,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,44 |
| **Kaufpreis:** | 299.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 200,10 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Linda Jagenbrein**

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien























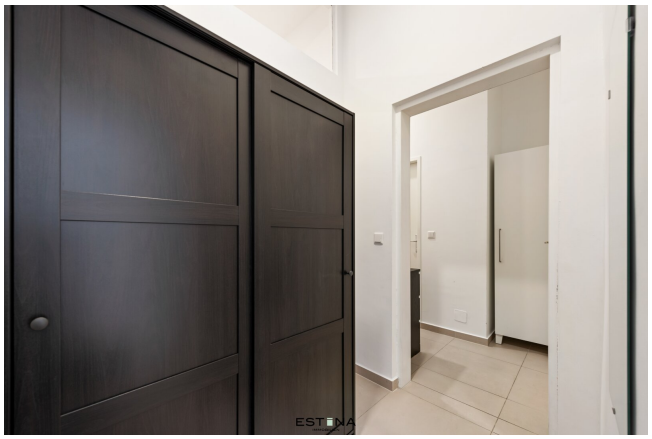


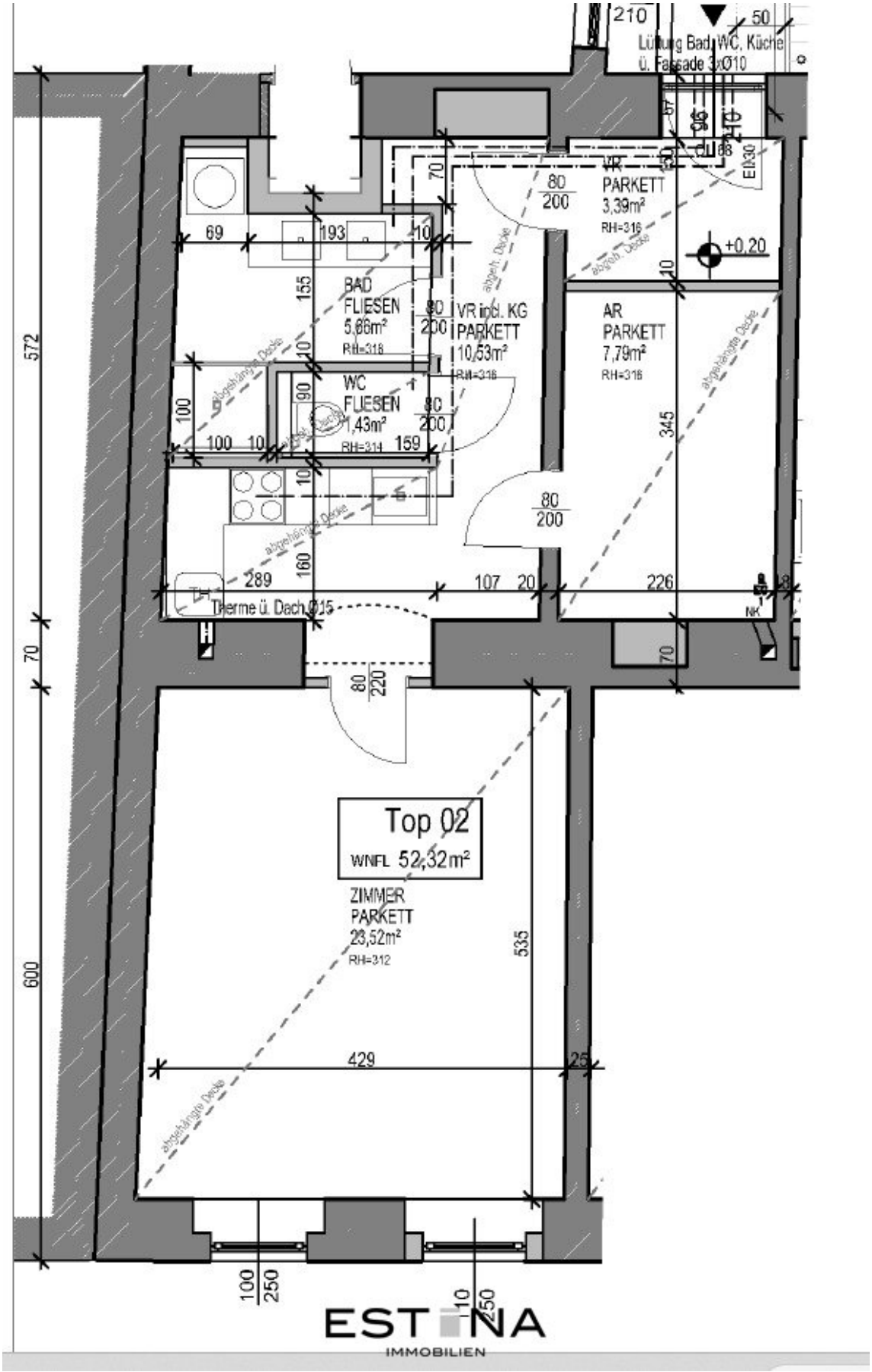







ESTINA
IMMOBILIEN






ESTINA
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Erdgeschosswohnung mit Küche und Möblierung in praktischer Stadtlage**

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet auf ca. 52,32 m² eine kompakte und funktionale Raumaufteilung. Die Wohnung befindet sich in einem guten gebrauchten Zustand und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger (Achtung: Vollanwendung MRG = Mietzins stark beschränkt).

Besonders praktisch: Die vorhandene Küche sowie die Möbel sind bereits im Kaufpreis inkludiert. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung.

Die Wohnung überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung und die Kombination aus großzügigem Wohnbereich, separatem Zimmer und den praktischen Nebenräumen.

**Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer: ca. 23,52 m²
- Kabinett: ca. 7,79 m²
- Bad: ca. 5,66 m²
- WC: ca. 1,43 m²
- Vorraum/Gang/Einbauküche: ca. 10,53 m²

**Wohnfläche gesamt: ca. 52,32 m²**

**Ausstattung:**

- Erdgeschoss
- 2 Zimmer
- vorhandene Küche
- Möbel inklusive
- Gas-Etagenheizung
- guter gebrauchter Zustand

- funktionale Raumaufteilung

**Mehrere Wohnungen im Haus verfügbar:**

Im selben Haus stehen weitere Wohnungen zum Verkauf. Gerne können bei einem gemeinsamen Besichtigungstermin **mehrere verfügbare Wohnungen besichtigt** werden, sodass Sie die für Sie passende Wohnung direkt vor Ort vergleichen können.

Kosten: Kaufpreis: EUR 299.000,00

Vermittlungshonorar: EUR 3% zzgl. 20 % USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Linda Jagenbrein unter +43 660 508 7174

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.