Wunderbarer Erstbezug in schöner Hofruhelage



Objektnummer: 615

Eine Immobilie von Peter Hack Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,06 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	659.000,00 €
Betriebskosten:	149,56 €
USt.:	18,27 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marcus Haider

Peter Hack Immobilien GmbH
Sigmundsgasse 5/10
1070 Wien

T +43 690 1000 9990

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











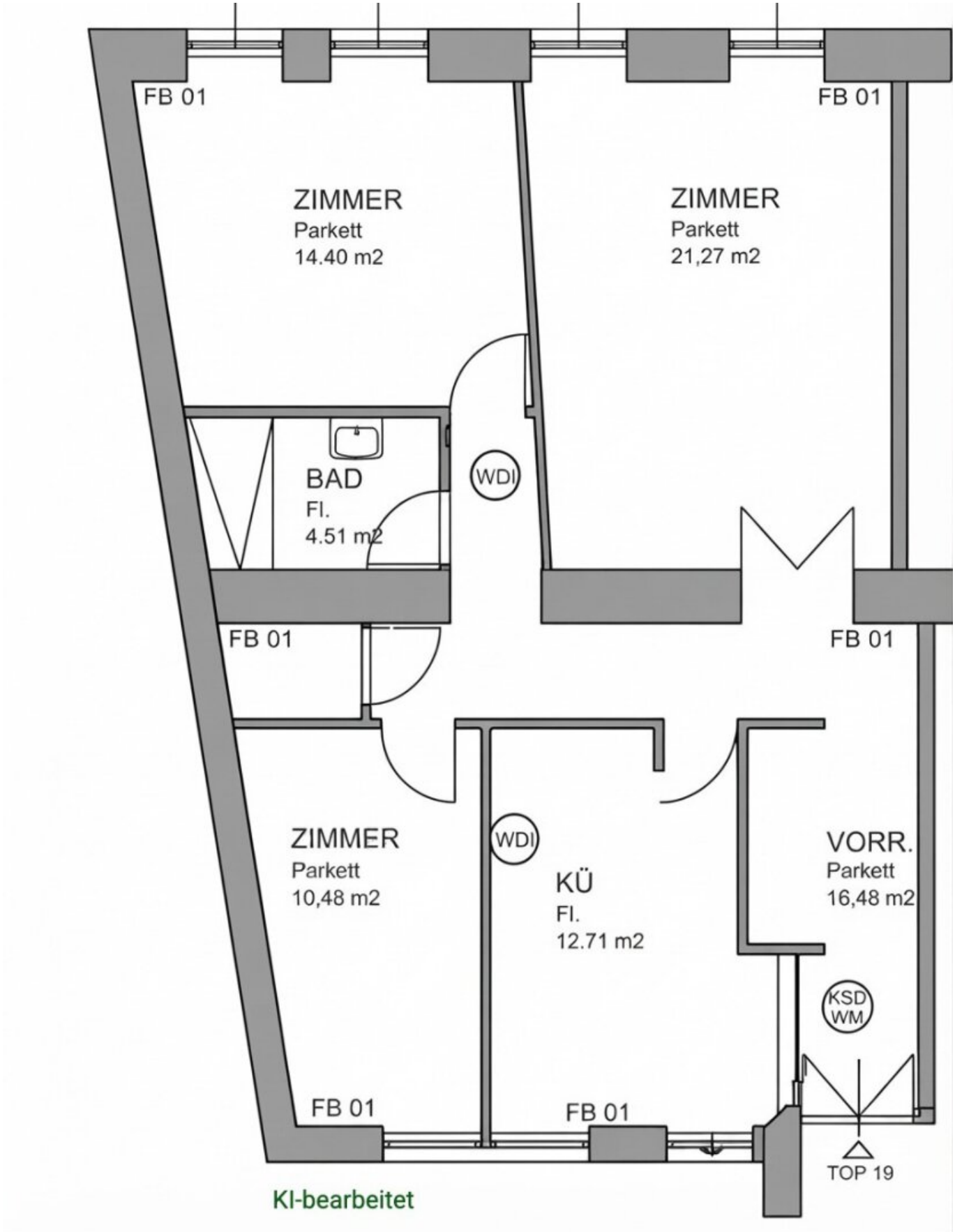












KI-bearbeitet

Objektbeschreibung

Diese soeben fertig sanierte Altbauwohnung befindet sich in einer besonders schönen und ruhigen Lage zwischen der beliebten Myrthengasse und der Zieglergasse.

Die Wohnung ist vollständig zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und präsentiert sich dadurch angenehm ruhig und zugleich schön lichtdurchflutet.

Vom Vorraum gelangt man direkt in den Wohnbereich. Die Küche ist separat angeordnet und bietet eine klare Trennung zwischen Wohn- und Kochbereich. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Duschbad mit elegantem Feinsteinzeug und Waschmaschinenanschluss.

Das WC befindet sich separat und wurde ebenfalls im gleichen modernen Stil gestaltet.

Das Gebäude selbst präsentiert sich als klassischer und gepflegter Altbau. Derzeit werden noch Reparaturarbeiten im Stiegenhaus sowie im Innenhof durchgeführt, die jedoch bereits weitgehend abgeschlossen sind. Die hierfür erforderlichen Kosten sind durch die vorhandene Rücklage gedeckt.

Eine gelungene Kombination aus klassischem Altbaucharme, moderner Sanierung, ruhiger Innenhoflage und einer hervorragenden innerstädtischen Lage.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Lokale und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Buslinie 48A hält nahezu direkt vor der Haustüre und sorgt für eine rasche und unkomplizierte Anbindung.

Wir weisen darauf hin als Doppelmakler tätig zu sein.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap