**Balkoneinbau möglich! Pläne bereits vorhanden!**



Küche

**Objektnummer: 1760/1595**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 47,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 55,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 299.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 103,79 € |
| **USt.:** | 10,38 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Irene Lindenberger**

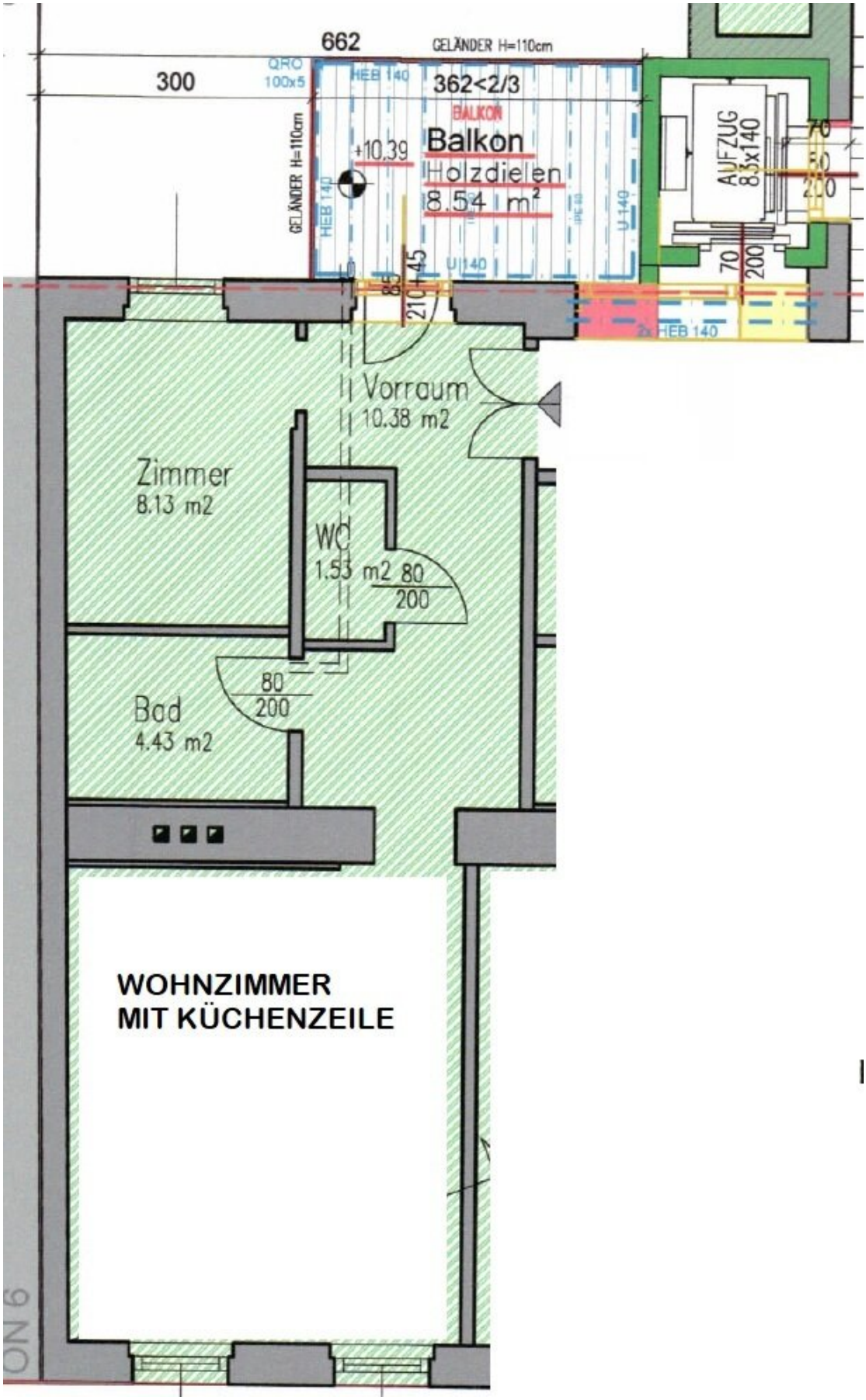
Lind Immobilien
Mariahilfer Straße 167/12
1150 Wien










662
GELÄNDER H=110cm
300
QRO 100x5
HEB 140
362<2/3
BALKON
Balkon
Holzdielen
8.54 m²
+10.39
GELÄNDER H=110cm
HEB 140
U 140
AUFZUG 85x140
70
200
85
210
45
2x HEB 140
Vorraum
10.38 m2
Zimmer
8.13 m2
WC
1.53 m2
80
200
Bad
4.43 m2
WOHNZIMMER
MIT KÜCHENZEILE

# Objektbeschreibung

**Quick facts: Praterstern I ruhige Lage I barrierefrei I Lift im 3. Stock I Balkon in den ruhigen Innenhof I 2 Zimmer I separat begehbar**

**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 m² 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!

*Der Balkoneinbau muss auf eigene Kosten umgesetzt werden (jedoch ist ein gewisser Verhandlungsspielraum vorhanden).*

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.