# Renovierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in TOP Lage




**Objektnummer: 1684/479**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 70,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 90,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,80 |
| **Kaufpreis:** | 397.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 129,42 € |
| **USt.:** | 16,61 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

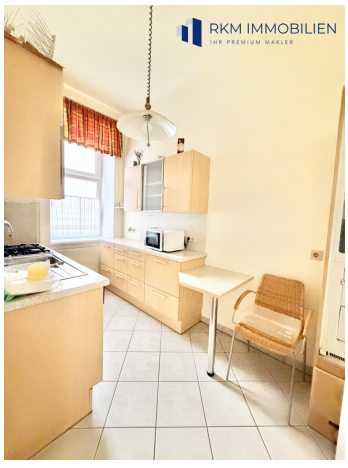
## Ihr Ansprechpartner



**Rami Mansour**

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien










RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien, im begehrten 4. Bezirk! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre ideale Lage, großzügige 70 m² Wohnfläche und eine hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Hauses und bietet Ihnen ein helles, freundliches Ambiente. Das liebevoll verlegte Parkett sorgt für eine warme und einladende Atmosphäre. Die gut durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der Fläche und schafft ein angenehmes Wohngefühl. Die moderne Einbauküche ist perfekt für Hobbyköche und lädt zu geselligen Kochabenden ein.

Komfort wird hier großgeschrieben: Eine Gas-Etagenheizung garantiert wohlige Wärme, während Doppel- und Mehrfachverglasung für beste Dämmung und Ruhe sorgt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, ideal für entspannte Momente nach einem langen Tag. Selbstverständlich gibt es ein separates WC. Ein Personenaufzug erleichtert den Alltag und sorgt für Barrierefreiheit.

Die Lage dieser Wohnung ist absolut unschlagbar. Sie profitieren von einer exzellenten Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen. Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen wie Supermärkte, Bäckereien und ein großes Einkaufszentrum befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Für Familien und Berufstätige ist die Nähe zu Ärzten, Apotheken, Kliniken und Krankenhäusern ein großer Vorteil. Auch Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind fußläufig erreichbar – ein Rundum-sorglos-Paket für Ihre Lebensqualität.

Der Kaufpreis von 397.000 € macht dieses Angebot zu einer attraktiven Investition in eine der begehrtesten Gegenden Wiens. Ob als komfortables Zuhause oder als wertstabile Kapitalanlage – hier finden Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und entspanntem Wohnen.

Ein Kellerabteil mit ca. 4,5 m² gehört zum Objekt. Die Reparaturrücklage beträgt derzeit ca. 80.000 EUR.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre neue Wohnung im 4. Bezirk wartet auf Sie!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap