# Freier Mietzins! Ideal für Anleger und Investoren! Ruhige Loggiawohnung mit extra Kochnische!




**Objektnummer: 1760/1614**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 1963 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 35,00 m² |
| **Zimmer:** | 1,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 83,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 179.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 5.114,29 € |
| **Betriebskosten:** | 87,33 € |
| **Heizkosten:** | 41,00 € |
| **USt.:** | 16,23 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Irene Lindenberger**

Lind Immobilien
Mariahilfer Straße 167/12
1150 Wien


© real agency






© real agency






© real agency





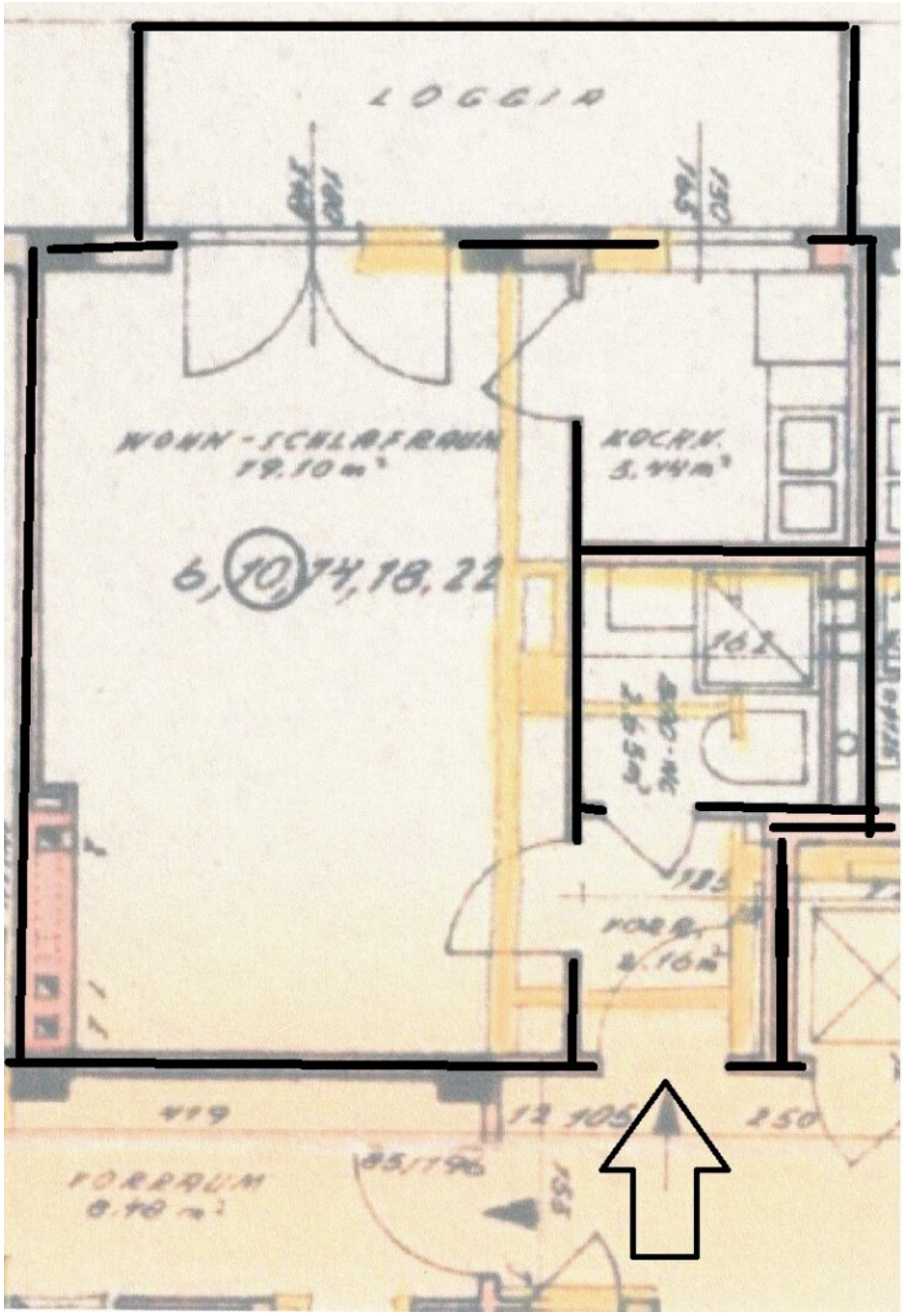

© real agency




© real agency


12
© real agency




LOGGIA
WOHN-SCHLAFRAUM
19.10 m²
KOCHN.
3.44 m²
6, 10, 14, 18, 22
FORRAUM
8.40 m²

# Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien, im begehrten 3. Bezirk! Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Wohnhauses und bietet auf 35 m² eine ideale Kombination aus Komfort und urbanem Lebensstil.**

Der großzügige, helle Raum ist perfekt gestaltet, um Ihren individuellen Wohnträumen gerecht zu werden. Die angrenzende Loggia lädt zum Entspannen ein und bietet einen wunderbaren Rückzugsort im Freien – ideal für einen Morgenkaffee oder einen gemütlichen Abend.

**Raumaufteilung:**

Vorraum

Badezimmer mit Dusche und Toilette

Wohnraum

mit angrenzender Kochnische

Loggia mit 8qm

Kellerabteil

**Im Haus gibt es die Möglichkeit die Waschküche zu benutzen!**

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne Ausstattung: Fernwärme und zentrale Heizung sorgen für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit, während der Personenaufzug den Alltag erleichtert. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet.

Die Lage ist unschlagbar: Die Nähe zum Bahnhof St. Marx garantiert eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Punkte in Wien. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen das Leben hier besonders angenehm.

*Laut Bestätigung der Hausverwaltung an den Verkäufer unterliegt das Haus dem Teilanwendungsbereich MRG!*

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese einmalige Gelegenheit, urbanes Wohnen mit hohem Wohnkomfort zu verbinden. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie!

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.