# Altbau mit Charakter – Zwei Zimmer, perfekter Grundriss und beste Anbindung



Wohnzimmer

## Objektnummer: 1633/606

## Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Wohnfläche:** | 33,39 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 83,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,25 |
| **Kaufpreis:** | 136.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 85,25 € |
| **USt.:** | 8,53 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Felsinger**

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12 / 10
3500 Krems an der Donau

T +436642208592













# Objektbeschreibung

**Charmante Altbauwohnung mit optimalem Grundriss und hervorragender Verkehrsanbindung**

Diese charmante **Altbauwohnung** bietet auf rund **34 m² eine durchdachte Raumaufteilung** und ein angenehmes Wohnambiente. **Zwei gut geschnittene Zimmer** schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und machen die Wohnung zu einem idealen Zuhause für Singles oder Paare.

Besonders hervorzuheben sind die typisch hohen Altbauräume, die der Wohnung ihren besonderen Charakter verleihen. Der klassische Parkettboden sorgt zusätzlich für eine warme und wohnliche Atmosphäre. Die Wohnung wurde frisch ausgemalt und präsentiert sich somit in einem gepflegten Zustand.

Ein besonderes Highlight ist das bereits im Schlafzimmer installierte Hochbett. Dadurch wird die vorhandene Raumhöhe geschickt genutzt und zusätzliche Bodenfläche gewonnen, wodurch sich der Raum noch effizienter gestalten lässt.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC sowie einem Fenster ausgestattet.

Ein weiterer praktischer Vorteil ist der im Haus vorhandene **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**. Gerade in klassischen Altbauten ist diese zusätzliche Infrastruktur keine Selbstverständlichkeit und bietet einen spürbaren Mehrwert im Alltag.

Der gelungene Grundriss, die charmanten Altbaudetails und die gute öffentliche Verkehrsanbindung machen diese Wohnung zu einer attraktiven Wohnmöglichkeit in zentraler Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks.

Ein Grundriss wird noch nachgereicht

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap