# Gepflegte und modernisierte 4-Zimmer-Wohnung nahe Burggasse – Einziehen und Wohlfühlen!



**Objektnummer: 2464/199**

**Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Hippgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 77,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 3,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 103,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,42 |
| **Kaufpreis:** | 278.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 171,12 € |
| **USt.:** | 17,11 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Amirfarhang Nemati**

NOVARIA Real Estate GmbH & Co. KG
Neubaugasse 68









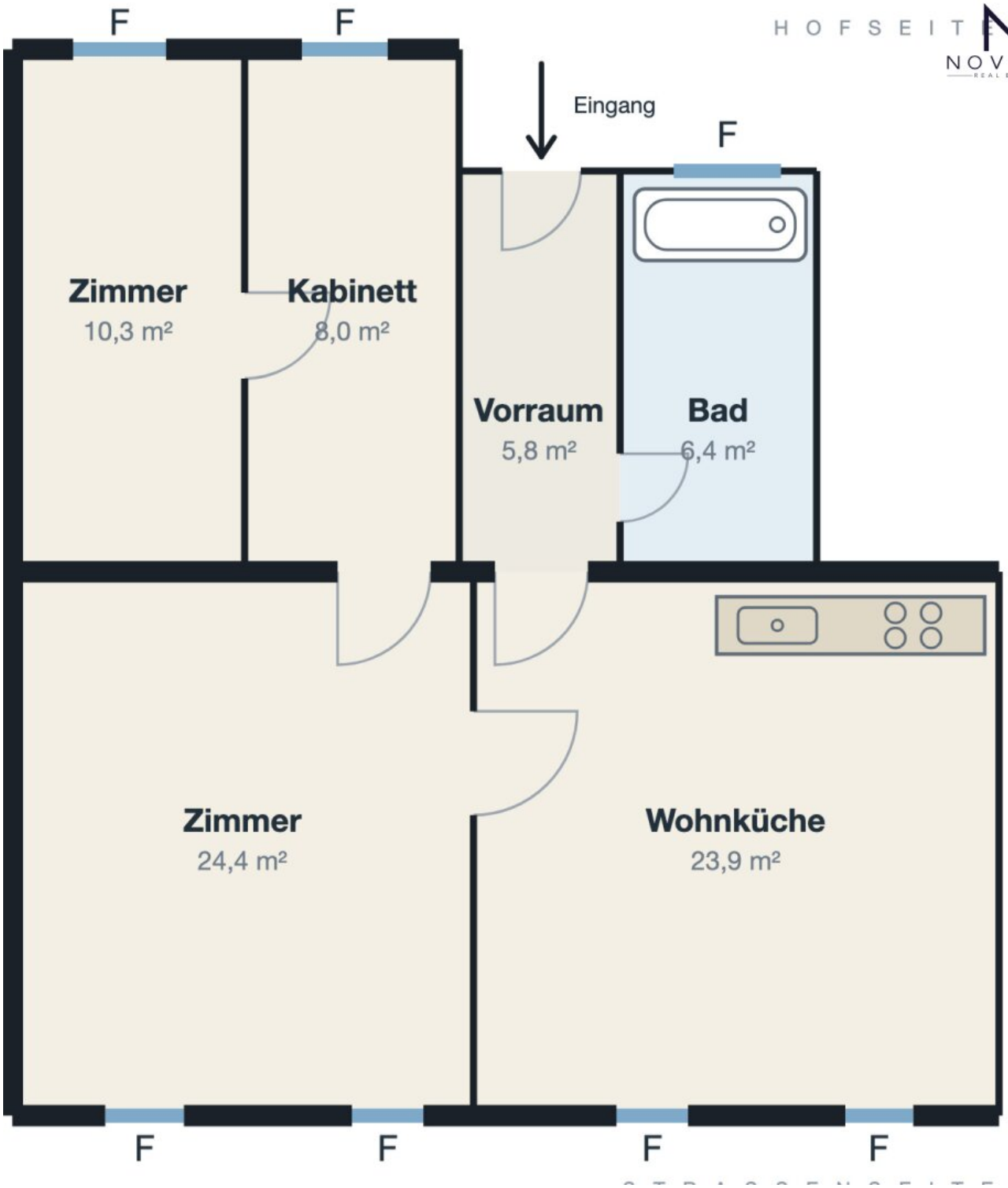







NOVARIA

REAL ESTATE


F
F
Eingang
F
Zimmer
10,3 m²
Kabinett
8,0 m²
Vorraum
5,8 m²
Bad
6,4 m²
Zimmer
24,4 m²
Wohnküche
23,9 m²
F
F
F
F

# Objektbeschreibung

3D.Video: https://my.matterport.com/show/?m=WWiFNW6My41

Zum Verkauf steht eine äußerst gepflegte und laufend modernisierte 4-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks, unweit der Burggasse.

Die Wohnung überzeugt durch ihren sehr guten Erhaltungszustand und zeitgemäße Ausstattung. Dank regelmäßiger Modernisierungen präsentiert sie sich sofort bezugsfertig – ohne erforderlichen Renovierungsaufwand.

Die durchdachte Raumaufteilung mit drei gut nutzbaren Zimmern bietet ausreichend Platz für Paare, Familien oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

**Die Highlights auf einen Blick**

- Sehr gepflegter Allgemein- und Erhaltungszustand
- Laufend instand gehalten und in den vergangenen Jahren modernisiert
- Hochwertige Einbauküche
- Parkett- und Laminatböden
- Zeitgemäß verflieste Nassräume
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Moderne Kunststofffenster
- Zusammenlegung von zwei ursprünglichen Wohneinheiten (Top 1 und Top 2)

- **Kein unmittelbarer Modernisierungsbedarf – einziehen und wohlfühlen!**

Die Wohnung bestand ursprünglich aus zwei eigenständigen Einheiten (Top 1 und Top 2), die zu einer großzügigen Wohneinheit zusammengelegt wurden.

**Attraktive Wohnlage im 16. Bezirk**

Die Lage nahe der Burggasse verbindet urbanes Lebensgefühl mit den Vorzügen einer gewachsenen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im näheren Umfeld.

Der Standort bietet damit eine gute Grundlage für ein komfortables Stadtleben und ist insbesondere für Familien und Menschen attraktiv, die eine zentrale Wohnlage mit guter Infrastruktur schätzen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap