Bezugsfertige 2-Zimmer-Wohnung / Perfekt angebunden im 3. Bezirk



Objektnummer: 28572

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erdbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1910
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,30 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	310.000,00 €
Betriebskosten:	106,94 €
USt.:	10,69 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johanna Obkircher

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien





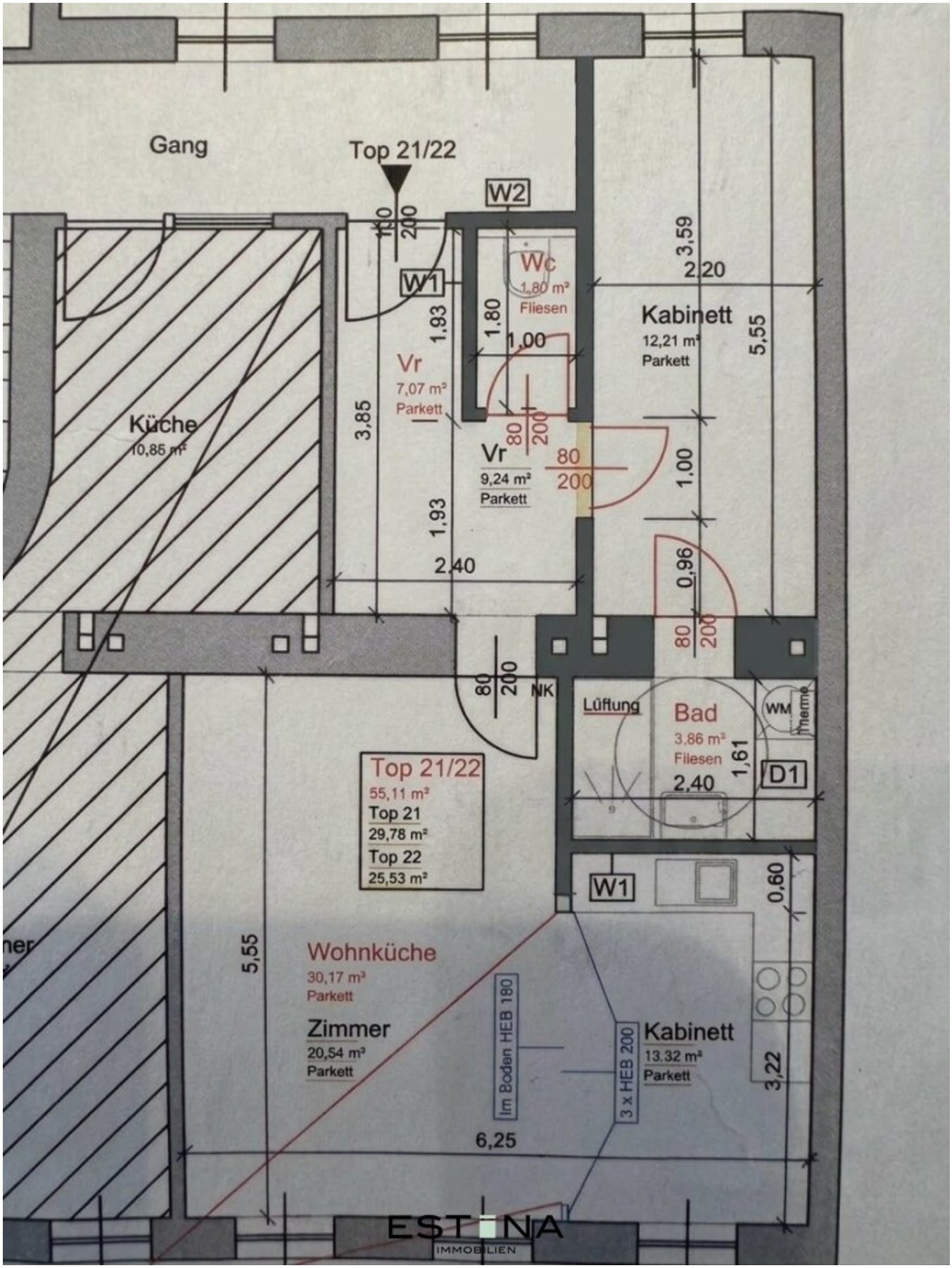









ESTINA
IMMOBILIEN


Gang
Top 21/22
W2
W1
Wc
1,80 m²
Fliesen
Kabinett
12,21 m²
Parkett
Vr
7,07 m²
Parkett
Küche
10,85 m²
Vr
9,24 m²
Parkett
Lüftung
Bad
3,86 m²
Fliesen
WM
Therme
D1
Top 21/22
55,11 m²
Top 21
29,78 m²
Top 22
25,53 m²
NK
Wohnküche
30,17 m²
Parkett
Zimmer
20,54 m²
Parkett
Im Boden HEB 180
3 x HEB 200
Kabinett
13,32 m²
Parkett
3,59
2,20
5,55
1,80
1,00
1,93
3,85
2,40
0,96
1,61
0,60
3,22
6,25
100
200
80
200

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift** und bietet mit dem großzügigen Wohnbereich, der offenen Einbauküche und dem gemütlichen Schlafzimmer ein besonders angenehmes Zuhause. Die **hervorragende öffentliche Anbindung und die ausgezeichnete Infrastruktur** machen die Wohnung ideal für Singles oder Paare.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer

- großzügiges Wohnzimmer mit offener Einbauküche

- Schlafzimmer mit praktischem Einbauschrank (direkter Zugang ins Badezimmer)

- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss

- separates WC mit Handwaschbecken

- zusätzlicher Abstellraum mit Fenster im selben Stock

Ausstattung & Highlights:

- zusätzlicher **Abstellraum mit Fenster** im selben Stock

- überdachter Fahrradabstellplatz im Innenhof

- **Top-Lage & Infrastruktur:** U3 Kardinal-Nagl-Platz, Donaukanal und Prater in wenigen Gehminuten erreichbar

- **Sofort einzugsbereit**

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich **im 3. Wiener Gemeindebezirk** und bietet eine ausgezeichnete Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und Erholungsmöglichkeiten.

Die **U3-Station Kardinal-Nagl-Platz** ist bequem zu Fuß erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Ergänzend stehen mehrere Busverbindungen in der Umgebung zur Verfügung.

Für den täglichen Einkauf ist die Nahversorgung besonders praktisch: In unmittelbarer Umgebung befinden sich unter anderem ein **BILLA** sowie **EUROSPAR.** Weitere

Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Auch die **Landstraßer Hauptstraße und die Galleria** sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten zahlreiche weitere Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten.

Für Freizeit und Erholung stehen der nahe **Donaukanal**, der **Kardinal-Nagl-Park** sowie der **Prater** zur Verfügung.

Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur: In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, darunter die **Volksschule Erdbergstraße 76**, die **Mittelschule St. Franziskus in der Erdbergstraße 70** sowie ein Kindergarten in der Erdbergstraße 52–60.

Kosten:

Kaufpreis: Euro 310.000,00

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08.**