

**Gemütliche, sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in  
Top-Lage nahe U-Bahn**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2749**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,38 €
<b>USt.:</b>	17,15 €

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4  
1090 Wien

T +43 676 700 79 18  
H +436767007918

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

## LAGE

Diese charmante, vollständig sanierte Altbauwohnung mit hohen Räumen verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die erstklassige Lage hinter der Volksoper bietet eine hervorragende Infrastruktur – die nahegelegene Währingerstraße lädt mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés und Märkten zum Flanieren ein. Dank der optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr erreichen Sie das Stadtzentrum in nur etwa 15 Minuten.

## RAUMAUFTEILUNG / AUSSTATTUNG

Vom Vorzimmer aus, das an die angrenzende Küche und ein Gäste-WC grenzt, gelangen Sie in den einladenden Wohnraum. Dieser bietet eine angenehme Atmosphäre und viel Platz. Vom Wohnraum aus führt ein Zugang in das geräumige Schlafzimmer, das mit einem en-suite Badezimmer ausgestattet ist. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie ein weiteres WC und sorgt so für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Zur Ausstattung gehören unter anderem eine komplette Einbauküche, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden an allen Fenstern, Feinsteinzeug-Fliesen in den Badezimmern sowie eine Gegensprechanlage mit Kamera.

## INFRASTRUKTUR

Die Immobilie befindet sich nur wenige Gehminuten von der Nußdorfer Straße und der Währinger Straße entfernt. Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Geschäfte in der Umgebung hervorragend. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal, mit der U6 Währinger Straße/Volksoper sowie den Straßenbahnlinien 5, 33, 37, 38, 40-42 und der Autobuslinie 40A in unmittelbarer Nähe.

## INFORMATION

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Provision: 3% + 20% USt.

Hinweis: Im Rahmen unserer Offenlegungspflichten weisen wir darauf hin, dass unsere Fotos mittels KI-Technologien optisch verschönert und bearbeitet werden, sowie leere Räume mittels KI-Technologien virtuell möbliert und dekoriert werden. Betreffende Visualisierungen tragen als Bildunterschrift Bezeichnungen wie "KI-generierter Einrichtungsvorschlag"

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap