

**Ruhige Wohnung in bester Lage des 2. Bezirk-  
Glockengasse-2-Zimmer-Wohnung mit viel Potential !**



Haus

**Objektnummer: 3840\_138**

**Eine Immobilie von RE/MAX Inspire**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1020 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1960                                |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 65,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 67,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,03                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3.00 %

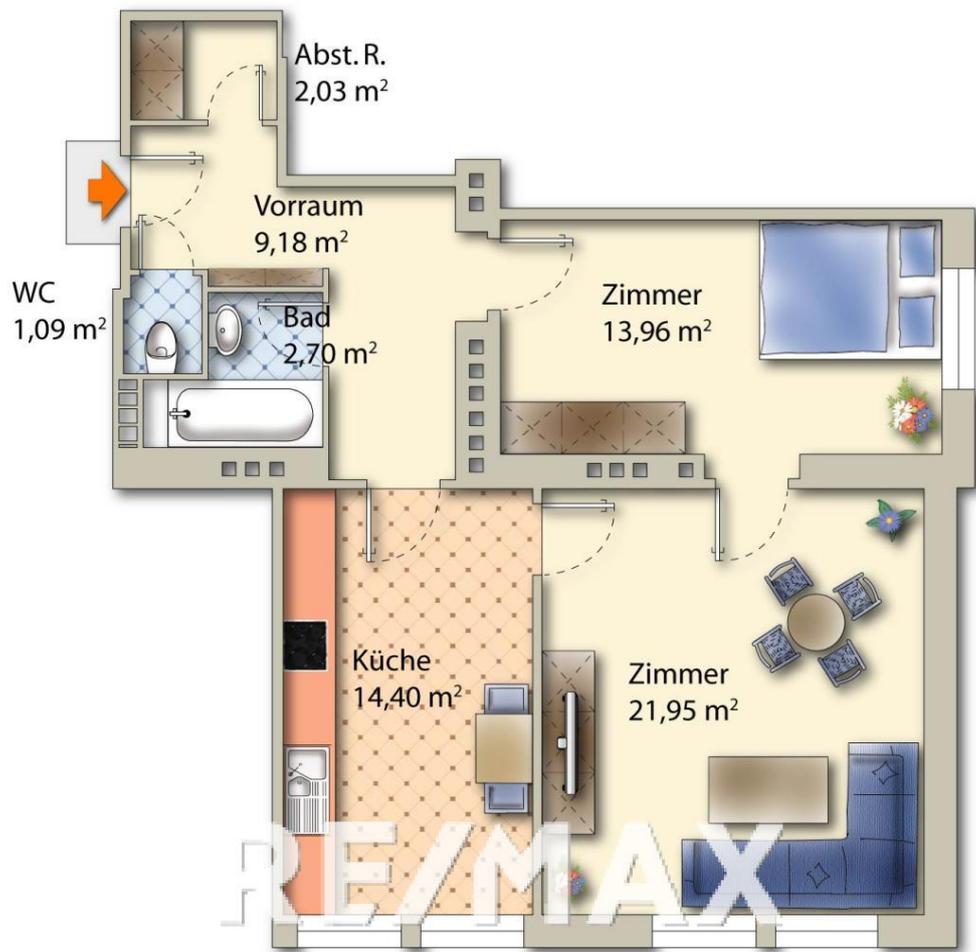
## Ihr Ansprechpartner



### Venera Mamistwalow

RE/MAX Inspire  
Haidgasse 2  
1020 Wien

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











# Objektbeschreibung

## 2-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock – Nähe Taborstraße und Augarten

Diese 2-Zimmer-Wohnung bietet enormes Potenzial und befindet sich in einer der besten Lagen des 2. Bezirks, zentral und gleichzeitig ruhig. Sie ist perfekt für Käufer, die eine Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

### Lage:

Nur wenige Schritte von der Taborstraße und dem Augarten entfernt, bietet die Wohnung eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr: U2-Station, Straßenbahnlinie 2 und Linie 5b sowie Busverbindungen sind in unmittelbarer Nähe. Der Praterstern ist in nur 10 Minuten zu Fuß oder schnell mit der U-Bahn oder dem Bus erreichbar.

### Aufteilung:

Die Wohnung liegt im 4. Liftstock und ist sehr gut aufgeteilt. Sie verfügt über ein großes Wohnzimmer und eine große, separate Küche, die viel Platz für kreative Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Weiterhin gibt es ein separates Bad und WC sowie eine praktische Abstellkammer.

### Zustand:

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, aber mit viel Potenzial. Die Fenster sind relativ neu, was für gute Isolierung sorgt.

### Umgebung:

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Einrichtungen entlang der Taborstraße. Der Augarten ist nur 5 Minuten zu Fuß entfernt – ideal für entspannte Spaziergänge oder Freizeitaktivitäten.

Von der Wohnung aus gelangen Sie in nur 12 Minuten zu Fuß direkt in die Innenstadt!

Die Wohnung befindet sich in einer sehr zentralen und dennoch ruhigen Lage. Lassen Sie sich von der Wohnung und ihrem Potenzial vor Ort überzeugen. Ein wahrer Schatz, der darauf wartet, entdeckt und nach Ihren Wünschen gestaltet zu werden!

### Besichtigungen:

Melden Sie sich gerne unter der angegebenen Telefonnummer oder E-Mail Adresse. Wir finden schnell einen Termin!

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

## **Nebenkosten**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, so dass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 67.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtener 2.03

gieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa D

mtenergieeffizienz: