

**Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Klimaanlage im
3. Stock – modern renoviert und top angebunden**



Wohnzimmer

Objektnummer: 3840_140

Eine Immobilie von RE/MAX Inspire

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 160,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	215.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

Eine gut geschnittene, hochwertig renovierte Altbauwohnung in aufstrebender Lage – zentral, charmant und mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Diese schöne Altbauwohnung mit ca. 45 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Stock (ohne Lift) eines Hauses aus ca. 1933 und überzeugt durch ihren gelungenen Mix aus klassischem Flair und moderner Ausstattung. Die Fassade wurde kürzlich neu gestrichen und präsentiert sich in einem frischen, zeitgemäßen Look.

Die Wohnung ist hochwertig und stilvoll renoviert: Das großzügige, helle Wohnzimmer verfügt über eine Klimaanlage und Anschlüsse für SurroundSound System – perfekt für entspannte Filmabende mit echtem Kino-Feeling. Die moderne Einbauküche ist mit allen Geräten ausgestattet (außer Kühlschrank) und bietet viel Komfort.

Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Klimaanlage
- Ruhiges Schlafzimmer
- Moderne Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

Lage & Umgebung:

Die Wohnung liegt nahe dem neuen Nordbahnviertel und ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden: Die Straßenbahnlinien 5 und 0 sind nur eine Station vom Praterstern entfernt oder in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort gelangt man rasch mit der U1, U2, mehreren Buslinien (5B, 80A) und der S-Bahn in alle Richtungen.

In unmittelbarer Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Lokale – unter anderem einen Spar, die beliebte Pizzeria Dolce Vita, das Restaurant Hitommi Sushi, sowie einen kleinen Park. Auch der Volkertmarkt mit netten Restaurants, Shops und einer Apotheke ist ganz in der Nähe.

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: 160.77 kWh/(m²a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtener 1.96

gieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa D

mtenergieeffizienz: