

## Investieren im 1. Bezirk – Wohnungseigentum in historischer Lage



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609\_45605**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	64,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 161,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,94
<b>Kaufpreis:</b>	837.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Johanna Prosenik

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

H +43 660 383 73 03

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



## TOP 18

Lage 1. OG  
Zimmer 2

1. Vorraum	8,26 m <sup>2</sup>
2. WC	2,34 m <sup>2</sup>
3. Bad	4,29 m <sup>2</sup>
4. Küche	10,29 m <sup>2</sup>
5. Wohnzimmer	21,09 m <sup>2</sup>
6. Schlafzimmer	18,14 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 64,41 m<sup>2</sup>



WOHNUNGSGRUNDRISS

## WIPLINGER- STRASSE

WIPLINGERSTRASSE 12  
1010 WIEN



DIE ANGEGEBENEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCH ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN SIND MÖGLICH. EINGETRAGENE MÖBLIERUNGEN SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN. DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBILDICH ZU VERSTEHEN. DIE AUSSTATTUNG ERFOLGT GEMÄSS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN

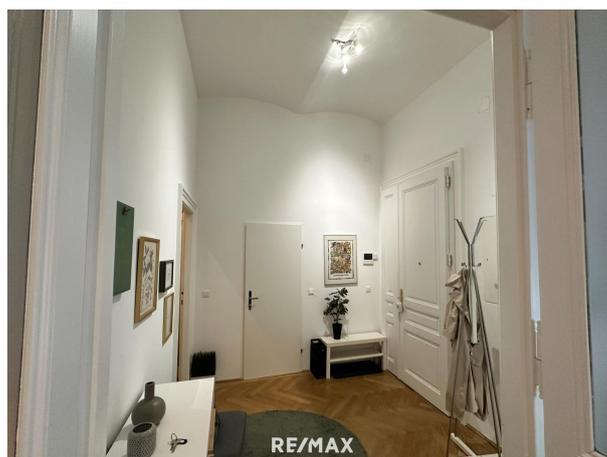
HIMMELPFORTGASSE 1/8  
1010 WIEN

OFFICE@7DOERFER.AT  
+43 1 9392929

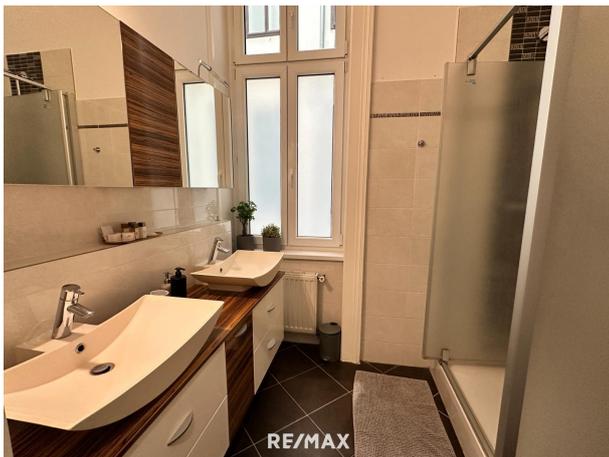
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



## Objektbeschreibung

2-Zimmer-Stilaltbau in bester Innenstadtlage – Ruhig, hell & elegant wohnen nahe Schottentor

Willkommen in der Wipplingerstraße 12 – mitten im 1. Bezirk, nur wenige Schritte von der Freyung, dem Schottentor und der U-Bahn entfernt, befindet sich diese charmante und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines repräsentativen Hauses mit Lift.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit ca. 64,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bestehend aus einem großzügigen Wohnbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad, separatem WC sowie Vorraum. Die Wohnung ist hell, freundlich und nach modernem Standard ausgestattet – perfekt für Singles, Paare oder als City-Refugium.

Besondere Highlights:

- \* Top-Innenstadtlage mit bester Infrastruktur
- \* Ruhige Wohnsituation trotz zentralster Lage
- \* Gepflegtes Haus mit Lift und ordentlicher Eigentümergemeinschaft
- \* Monatliche Vorschreibung nur rund € 227 inkl. Rücklage und Betriebskosten
- \* Energieausweis vorhanden, Rücklagenstand solide
- \* Wohnung aktuell leer – sofort verfügbar

Lagevorteile:

In unmittelbarer Nähe befinden sich charmante Plätze, das Rathaus, der Volksgarten sowie das Museumsquartier – Kultur und Natur gehen hier Hand in Hand. Die U2/U3 Station Schottentor sowie diverse Straßenbahnlinien bieten eine exzellente Anbindung in alle Richtungen.

Ideal für Eigennutzer oder Anleger\*\*, die eine klassische Wiener Wohnung mit Stil und Potenzial in wertbeständiger Lage suchen.

---

---