

**Exklusive 2-Zimmer Altbauwohnung - Erstbezug mit  
Balkon zum Wohlfühlen!**



Wohnzimmer mit Balkonanimation

**Objektnummer: 8611**

**Eine Immobilie von RIT - Rihacek Immobilien Treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,75 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,22
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,62 €
<b>USt.:</b>	11,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Evelyn Pellmann**

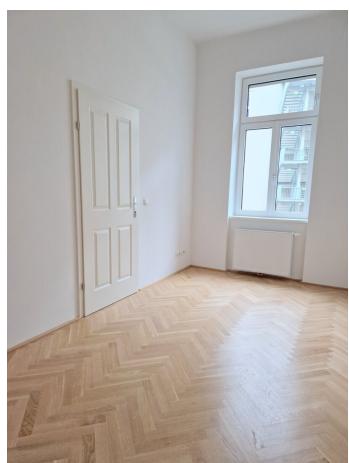
RIT - Rihacek Immobilien Treuhand  
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21

1230 Wien

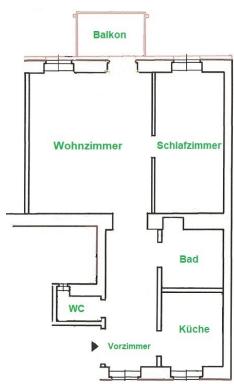
T +43 1 87 96 333  
H +43 699 187 96 333

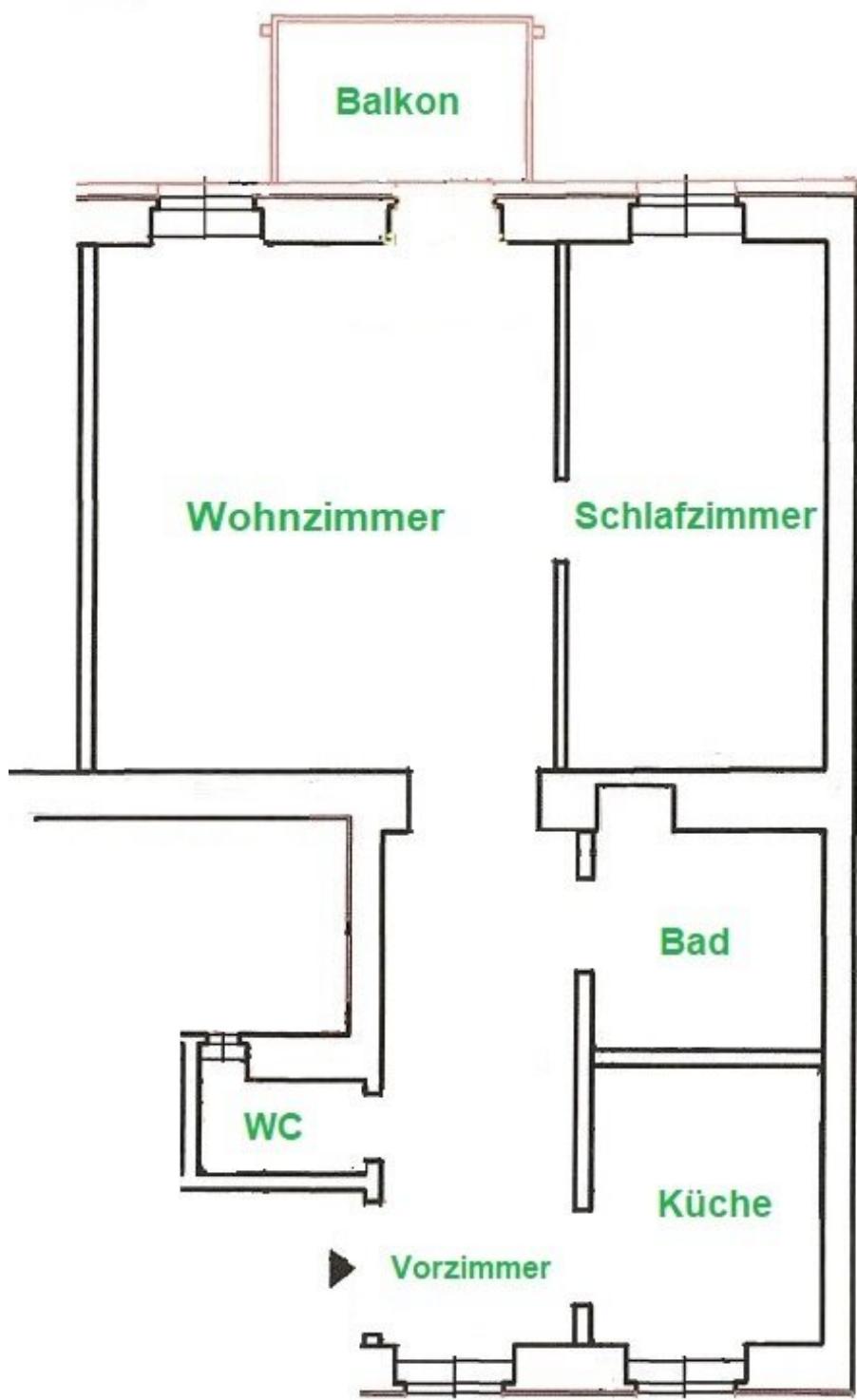
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur









# Objektbeschreibung

## **Exklusive 2-Zimmer Altbauwohnung - Erstbezug mit Balkon zum Wohlfühlen!**

Diese wunderschöne 2 Zimmer Wohnung befindet sich in der 2 Etage in Hofruhelage und weist eine SO Ausrichtung jeweils in die beiden, ruhigen Innenhöfe auf.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt: Wohnzimmer mit Balkonausgang, Schlafzimmer, Küche, Vorzimmer, Bad, WC

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mit der eigenen, neuen Gasetagenheizung. Die neuen österreichischen Markenfenster weisen eine 3 fach Isolierverglasung auf.

Als Bodenbelag kommt ein Echtholzparkett sowie Fliesen zum Einsatz. Im Gebäude wird demnächst (vs. 2025) ein Lift eingebaut, welcher in Folge einen barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglicht - für Sie im Preis inkludiert.

Weiters erfolgt im Zuge des Lifteinbaues ebenfalls der Balkonanbau (in der Fläche inkludiert ca. 4m<sup>2</sup>) bei dieser Wohnung - für Sie im Preis inkludiert.

Im Zuge des Dachgeschoßausbaues wird auch das Dach komplett ohne zusätzliche Kosten erneuert.

Die Lage dieser Immobilie spricht für sich: Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof, die Ihnen mühelosen Zugang zu allen Ecken der Stadt ermöglichen. Zudem finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – Park, U-Bahn, Billa, Kindergarten, Volksschule, Post, Bäcker ... und viele mehr.

Diese attraktive Wohnung in einer der gefragtesten Lagen Wiens ist eine Investition in Ihre Zukunft.

**Erleben Sie urbanes Wohnen mit dem gewissen Etwas und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://rit.service.immo/registrieren/de) - <https://rit.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap