

## **Altbau-Garconniere mit Gartenanteil in Hofruhelage Nähe U2**



Wohn-/Schlafbereich mit Ausgang in den Garten

**Objektnummer: 2003/11211**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Erzherzog-Karl-Straße                   |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1900                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 29,69 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 1                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Garten:                       | 26,66 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 6,24 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 72,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,83                           |
| Kaufpreis:                    | 135.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 73,21 €                                 |
| USt.:                         | 7,32 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                         |

4.860,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Troll**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien



# kubic9k

immobilien

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen  
95%

Grundstücke  
100%

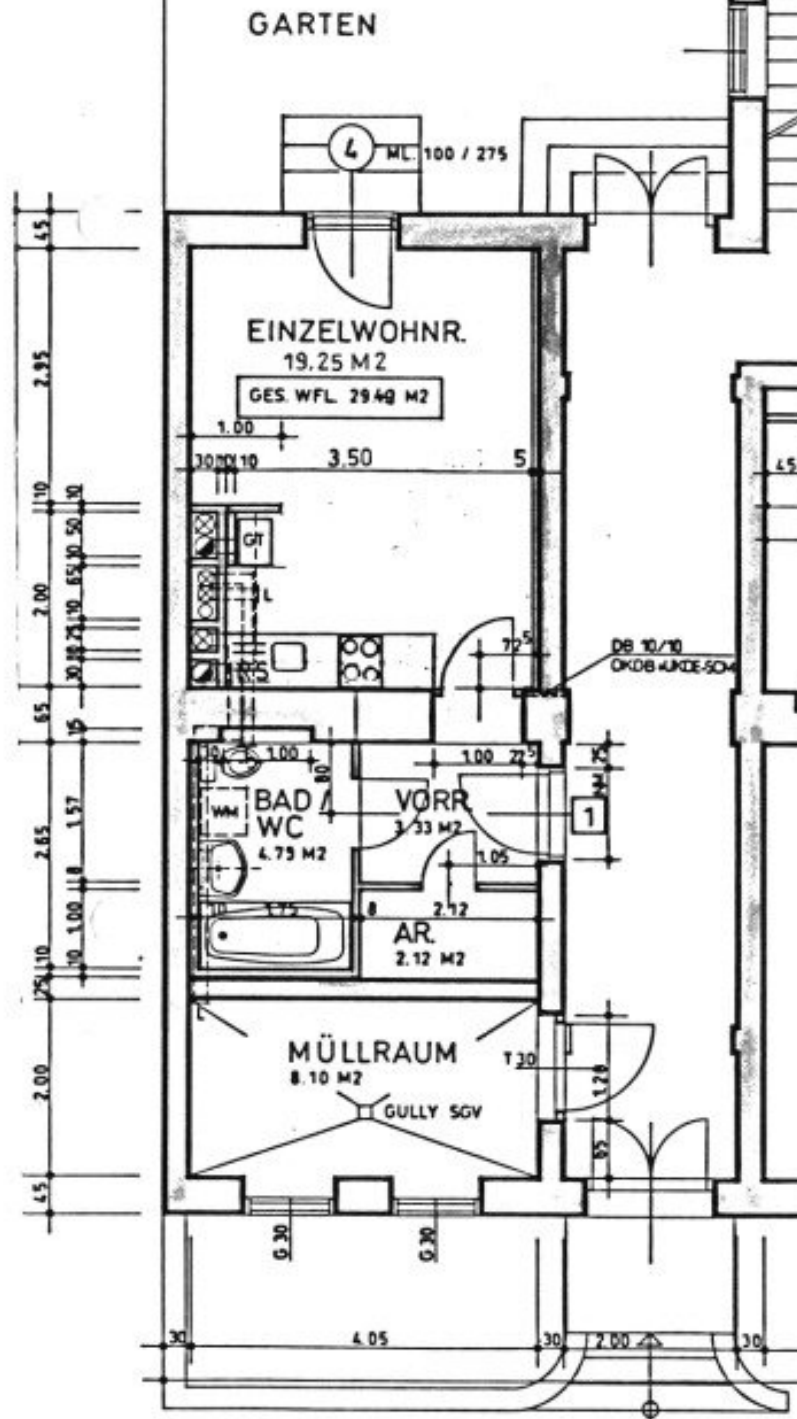












## Objektbeschreibung

In einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1900 befindet sich diese charmante Garçonnière im Erdgeschoss – ein echtes Unikat für Stadtliebhaber mit Sinn für das Besondere. Mit einer Wohnfläche von knapp 30 m<sup>2</sup> und einem zugehörigen Garten von ca. 27 m<sup>2</sup> bietet sie ein außergewöhnliches Wohngefühl mit Altbauflair und grüner Erweiterung.

Die Wohnung ist zentral begehbar und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung: Ein heller Wohn-/Schlafraum mit integrierter Küche (bestehend aus Backofen, Kochfeld, Spüle, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierschrank und Mikrowelle) bildet das Herzstück der Wohnung. Der Vorraum verbindet alle Bereiche und schafft eine angenehme Wohnstruktur. Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschine ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Besonders hervorzuheben ist der zugehörige Garten – eine grüne Oase direkt vor der Tür. Zwar ist dieser nicht baulich getrennt, doch bietet er ein hohes Maß an Privatsphäre und erweitert das Wohngefühl ins Freie. Ideal für entspannte Sommerabende, Urban Gardening oder einfach zum Durchatmen.

Ein Kellerabteil mit ca. 6,2 m<sup>2</sup>, ein Fahrradraum und eine Waschküche runden das Angebot ab.

Diese Garçonnière ist mehr als nur eine Wohnung – sie ist ein Rückzugsort mit Charakter, Charme und Gartenidylle. Ideal für Singles, Studenten oder alle, die das Besondere suchen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap