

**Stilvolle 2 Zimmer Erstbezugs-Altbauwohnung mit Balkon  
in zentraler Lage mit Parkblick!**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 8614**

**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>	86,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	86,43 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>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,55 €
<b>USt.:</b>	13,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.244,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Evelyn Pellmann**

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

1230 Wien

T +43 1 87 96 333

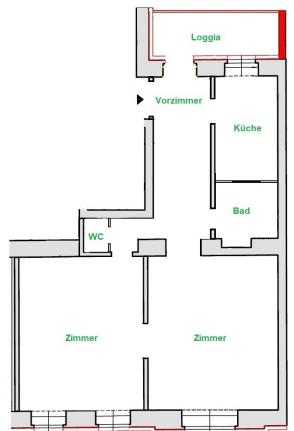
H +43 699 187 96 33

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

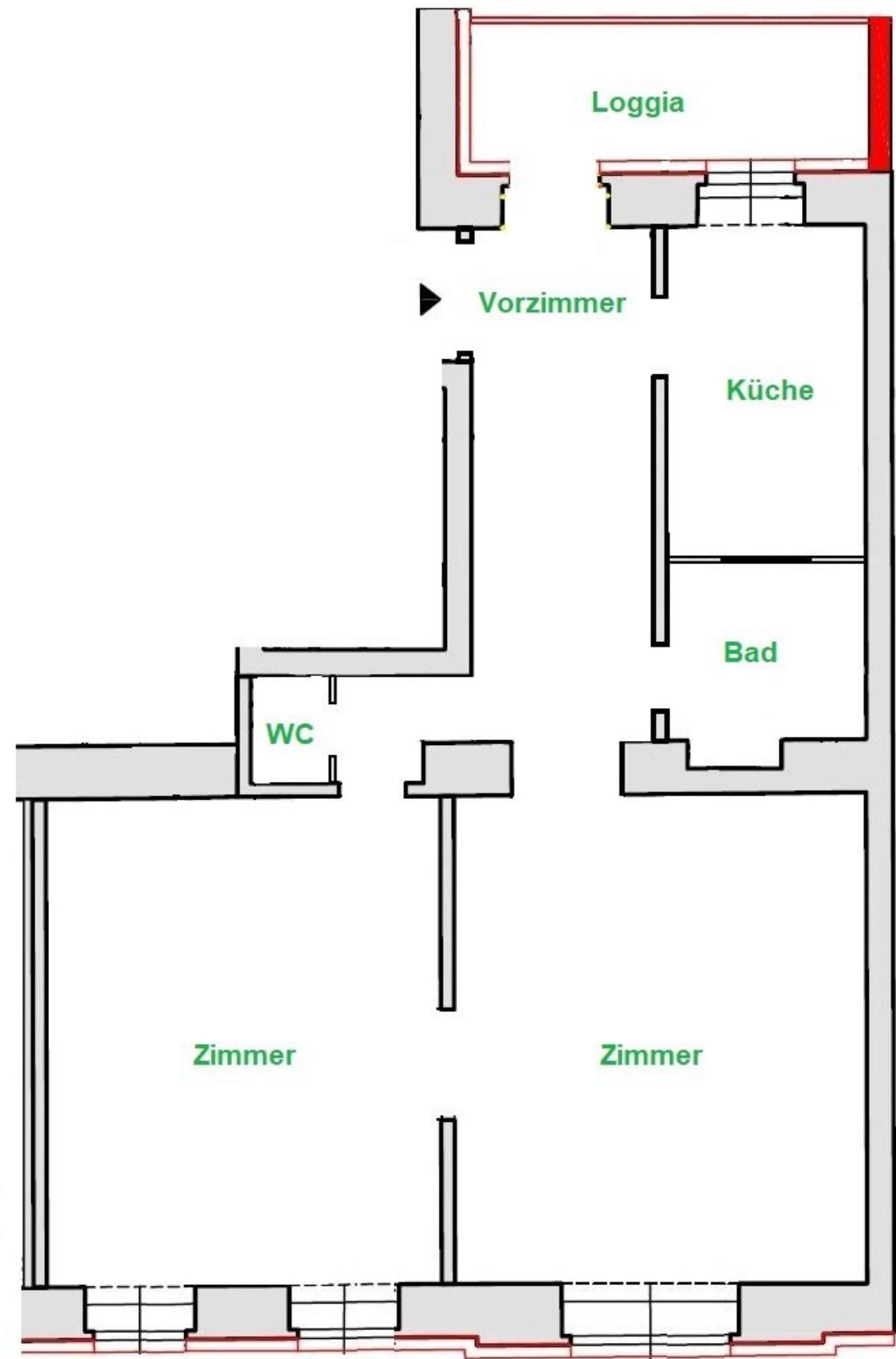
termin zur











# Objektbeschreibung

## **Stilvolle 2 Zimmer Erstbezugs-Altbauwohnung mit Loggia in zentraler Lage mit Parkblick!**

Hier erwartet Sie eine moderne und hochwertig ausgestattete Wohnung in einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Der Wohntraum befindet sich in der 3. Etage und weist eine OW Ausrichtung auf.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Vorzimmer inkl. Terrassentüre für den Balkon, Bad, WC

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

Als Bodenbelag kommt ein massiver Echtholzparkett sowie Fliesen zum Einsatz. Im Gebäude wird demnächst 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. 7,3 m<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