

**Sehr gut angeordnete 2 Zimmer  
Erstbezugs-Altbauwohnung mit Balkon in sehr ruhiger,  
zentraler Lage!**



Wohnzimmer mit Balkonansicht

**Objektnummer: 8612**

**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>	60,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,20 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>	344.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,97 €
<b>USt.:</b>	8,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.384,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Evelyn Pellmann**

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

1230 Wien

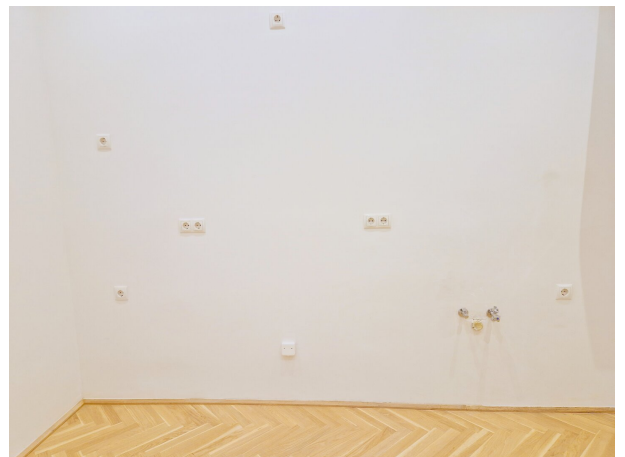
T +43 1 87 96 333

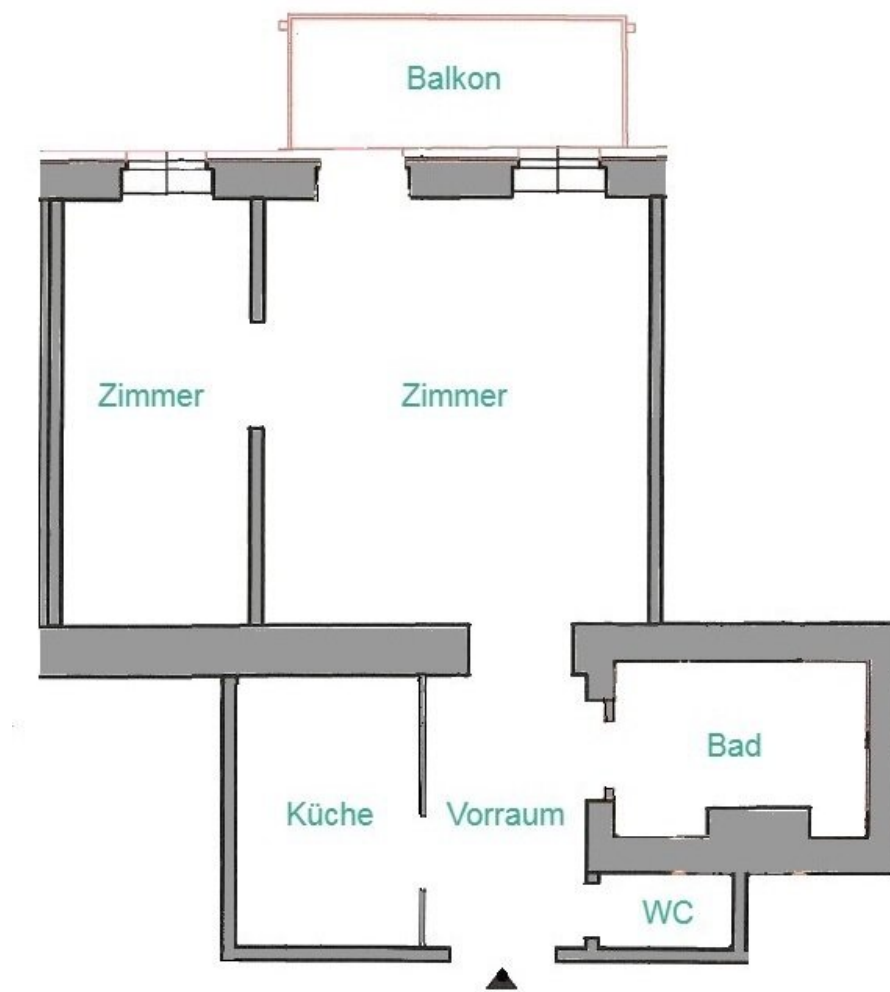
H +43 699 187 96 33

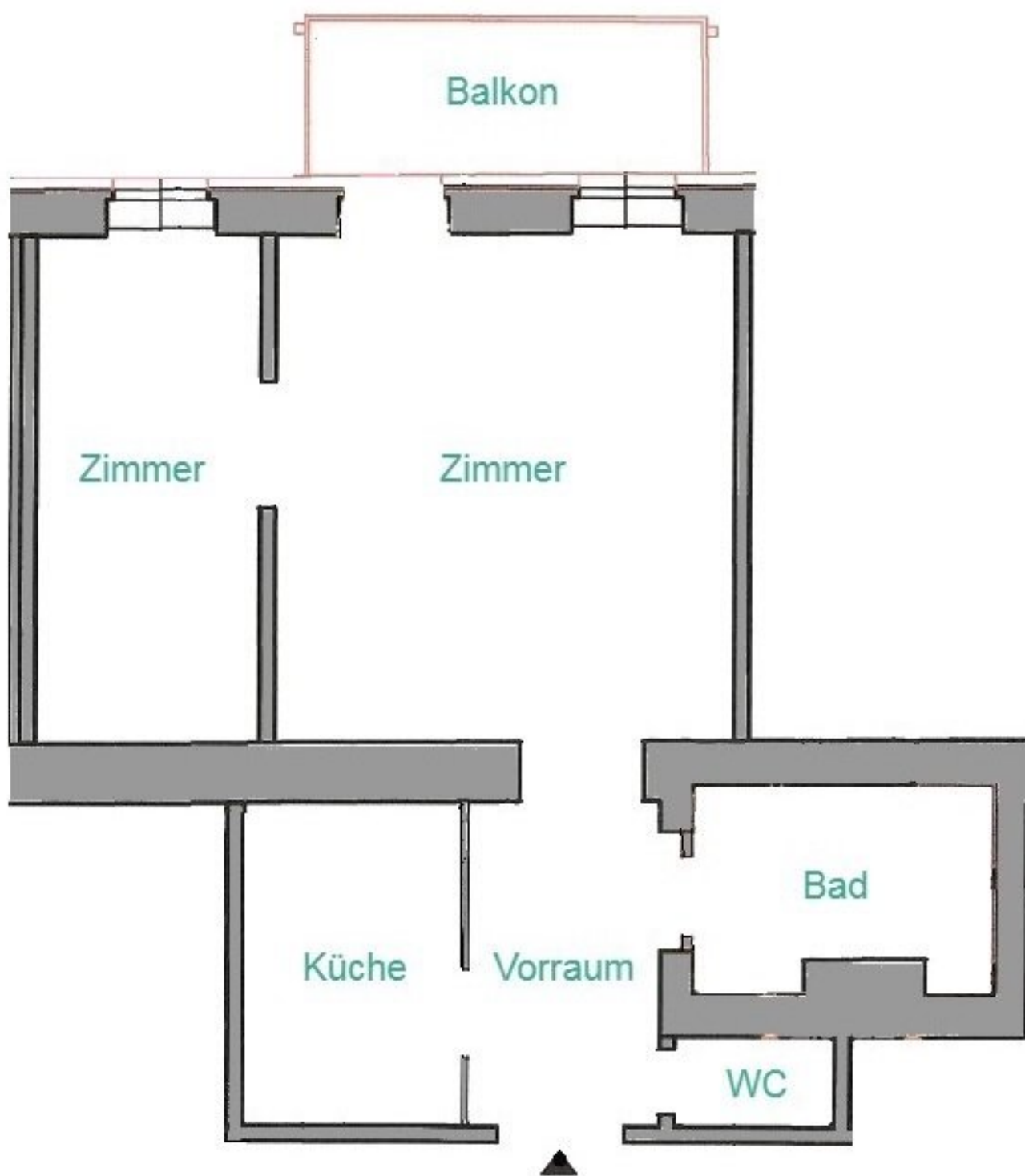
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







## Objektbeschreibung

**Sehr gut angeordnete 2 Zimmer Erstbezugs-Altbauwohnung mit Balkon in sehr ruhiger, zentraler Lage!**

Diese wunderschöne Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen benötigen. Der Wohnraum 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 inkl. Ausgang auf den Balkon (ca. 6,4 m<sup>2</sup> in der Fläche inkludiert - wird vs. 2026 errichtet), Schlafzimmer, Küche, Vorzimmer, Bad, WC

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

Als Bodenbelag kommt ein 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.

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