

**Zentrale 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Lift nahe U3
Kardinal-Nagl-Platz – ideale Stadtlage mit perfekter
Anbindung**



IMG_3170

Objektnummer: O2100166604

Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,17 m ²
Gesamtfläche:	63,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 106,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	449.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

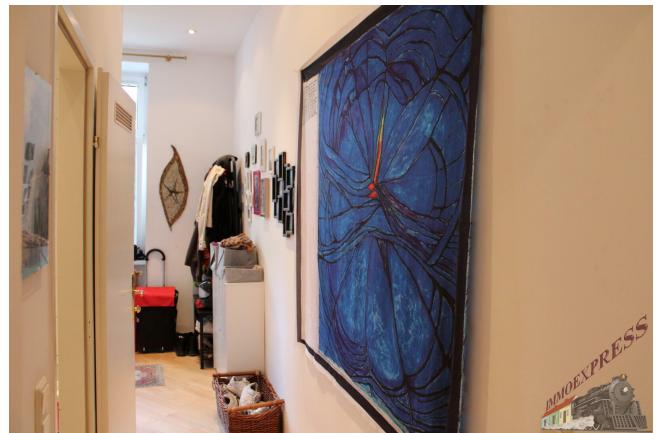
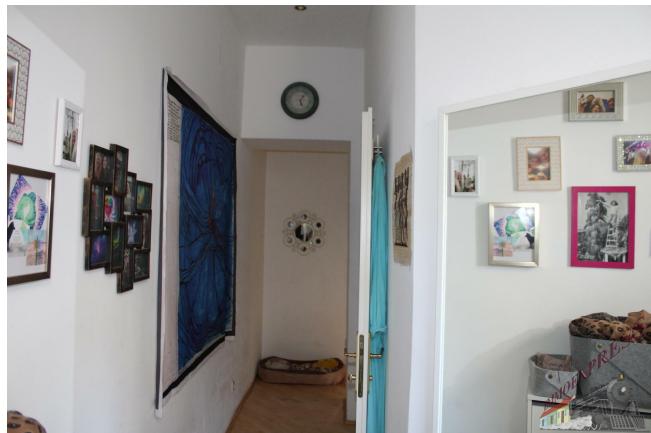
3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner

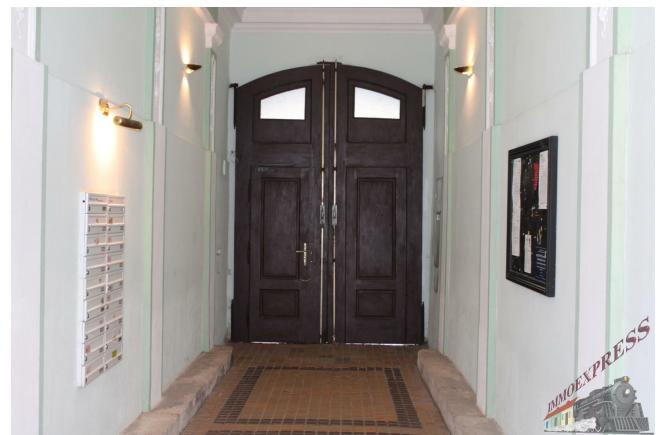
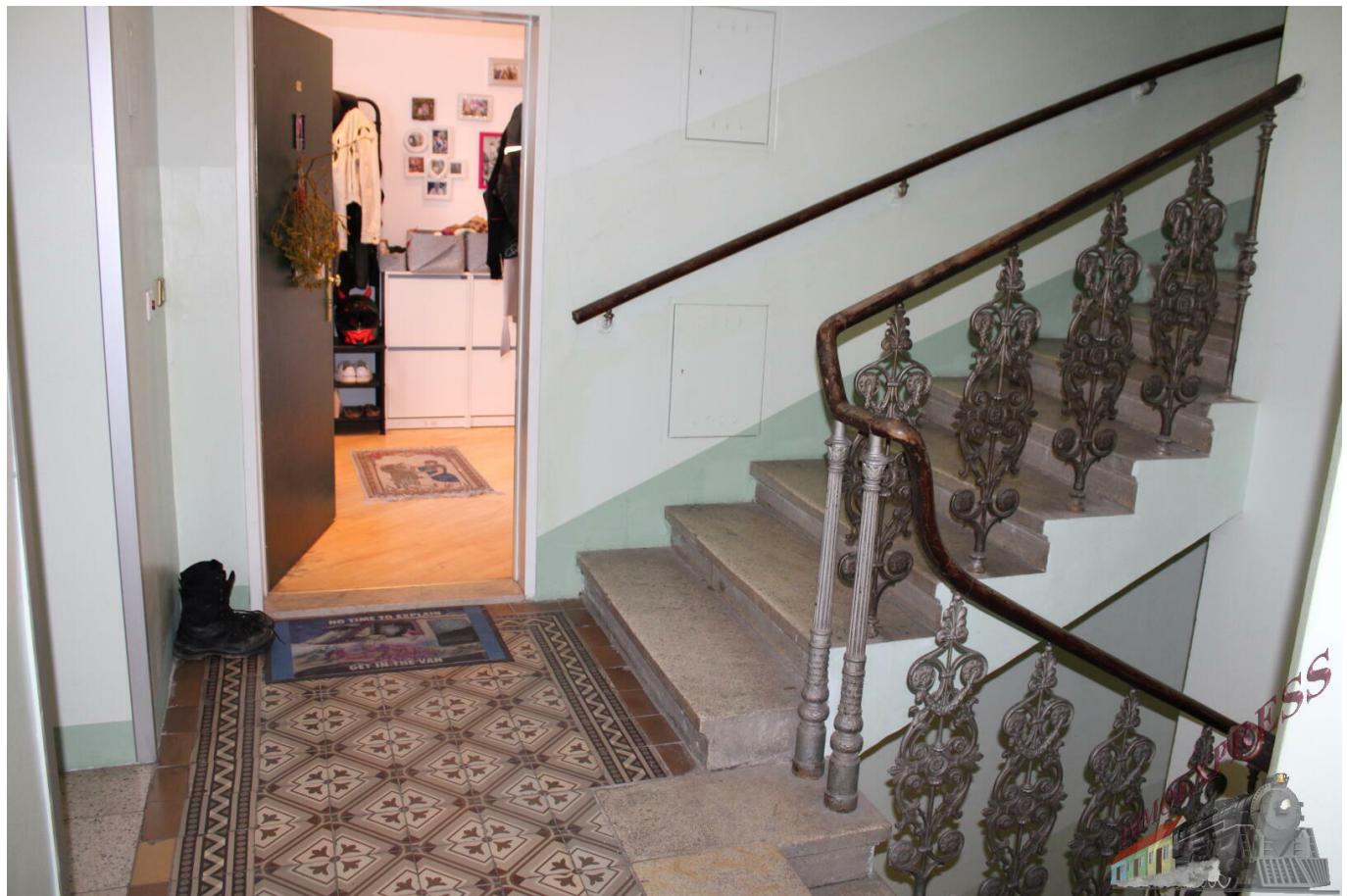


Josef Fuhrmann











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle und gut geschnittene Eigentumswohnung mit einer guten Raumhöhe in zentraler Lage des 3. Bezirks – nur wenige Gehminuten von der U3-Station Kardinal-Nagl-Platz entfernt.

Die Wohnung überzeugt durch ihre ausgezeichnete Anbindung, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung bietet auf einer Gesamtfläche von **63,17 m²** ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder Anleger. Die Immobilie befindet sich in **zentraler Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks** und besticht durch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (U3, Busverbindungen) sowie durch eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Fitnessstudios in unmittelbarer Umgebung.

Die Wohnung teilt sich in eine großzügige **Wohnküche mit 32,58 m²**, ein separates **Zimmer mit 15,37 m²**, **Vorraum**, **Bad**, **WC** und **Vorzimmer** auf.

Dank der guten Raumaufteilung lässt sich die Wohnküche sowohl als zentraler Wohn- und Essbereich als auch mit einem Homeoffice-Bereich optimal nutzen.

Ein **eigener Kellerraum** bietet zusätzlichen Stauraum.

Nutzflächen

- **Gesamtfläche:** 63,17 m²
- **Wohnküche:** 32,58 m²
- **Zimmer:** 15,37 m²
- **Vorraum:** 3,06 m²
- **Bad:** 2,53 m²
- **WC:** 1,33 m²
- **Vorrzimmer:** 8,06 m²
- **Kellerabteil:** vorhanden

Kosten

- **Kaufpreis:** € 449.000,-

Betriebskosten + Rücklage: 237,00€

Strom + Gas extra

Diese charmante Stadtwohnung bietet **urbanes Wohnen mit optimaler Anbindung und durchdachtem Grundriss**. Dank ihrer Lage in der Nähe der U3 Kardinal-Nagl-Platz ist die

Wiener Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

Perfekt für alle, die das Stadtleben schätzen und dennoch eine ruhige, gut aufgeteilte Wohnung suchen – ob zur Eigennutzung oder als wertbeständige Anlage.

Nebenkosten

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragsgebühr
- Provision: 3 % + 20 % USt
- Vertragserrichtungskosten: 1,5 % + 20 % USt (vom Kaufpreis)

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne **Herr Josef Fuhrmann** unter 0664 433 2283 zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerInn auf Anfrage gerne.