

**'1+1=2 möblierte Wohnungen - freier  
Mietzins';**



ETW\_1020 Wien

**Objektnummer: 1626\_24987**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1963
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	60,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Silvana Ljubisavljevic**

RE/MAX Favorit  
Laxenburgerstr 21





















# Objektbeschreibung

## 1+1=2 möblierte Wohnungen - freier Mietzins

Herzlich willkommen in Ihrem neuen, lichtdurchfluteten Zuhause im Herzen von Wien!

Diese besondere Wohnung erstreckt sich über 60,82 m<sup>2</sup> und ist in zwei charmante Wohnungen (30,33 m<sup>2</sup> + 30,49 m<sup>2</sup>) unterteilt, die eine einzigartige Wohnsituation bieten. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Badezimmer, eine Toilette, einen Waschmaschinenanschluss, eine Küche sowie ein Wohn-Schlafzimmer mit separatem Eingang – ideal für individuelle Lebensstile oder als attraktive Investitionsmöglichkeit.

Die Wohnung bietet die Möglichkeit, entweder als großzügige Einheit mit insgesamt 60,82 m<sup>2</sup> genutzt zu werden oder als zwei separate Wohnungen, da sie über zwei eigene Eingänge verfügt.

Genießen Sie den französischen Balkon mit herrlichem, unverbaubarem Ausblick auf den Park und lassen Sie sich täglich von der malerischen Umgebung verzaubern. Die Gas-Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen.

Moderne Akzente setzen der Granitboden im Vorzimmer und Badezimmer sowie das Glasmosaik an den Wänden. Die Wohnung wird voll möbliert übergeben, sodass Sie sofort einziehen und sich wie zu Hause fühlen können. Der Parkettboden schafft eine gemütliche Atmosphäre und rundet das Gesamtbild perfekt ab.

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar - nur wenige Schritte vom Augartenpark entfernt, einem der schönsten Parks Wiens. Hier können Sie die Natur genießen, spazieren gehen oder einfach entspannen.

Die direkte Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und Nahversorgung. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der Nähe. Friseure, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Kindergärten, Volksschulen sowie weiterführende Schulen wie das Schulzentrum BRG/BORG II Lessinggasse sind bequem zu Fuß erreichbar. Austria Campus - der moderne, dynamische Unternehmenstandort unweit des Wiener Praters sowie der Verkehrsknotenpunkt "Praterstern" (U-Bahnlinie U1) sowie Taborstraße (U- Bahnlinie U2) sind nur wenige Gehminuten entfernt. Mit der Straßenbahnlinie 2 erreichen Sie in wenigen Stationen das Stadtzentrum Wiens. Die Straßenbahnlinie 5 verbindet Sie mit dem 6. Gemeindebezirk und der Shoppingmeile Mariahilferstraße. Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung gewährleistet eine hervorragende Erreichbarkeit.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das Komfort, Stil und Lebensqualität vereint!

**Laufende monatliche Kosten:**  
**Rücklage: ca. € 90,23**  
**Betriebskosten: ca. € 137,45**

"Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin."

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 49.0  
bedarf: kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebed  
wärmebedarf:  
Faktor Gesamt 1.26  
Energieeffizienz:  
Klasse C  
Faktor Gesamt  
Energieeffizienz: