

## **Altbauwohnung in ruhiger Hoflage nahe Augarten!**



IMG\_1720-HDR

**Objektnummer: 3814\_455**

**Eine Immobilie von RE/MAX GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien, Leopoldstadt
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 194,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,50
<b>Kaufpreis:</b>	179.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmina Ibrahimbegovic**

RE/MAX GOLD  
Anton Ehrenfried Straße 7a  
2020 Hollabrunn







## Objektbeschreibung

Ideal für Studenten, Singles oder Pärchen...

Zum Kauf gelangt diese freundliche 45 m<sup>2</sup> große Wohnung in der Rueppgasse im zweiten Wiener Bezirk. Das Objekt ist rational konzipiert und sehr gut angelegt. Die Raumaufteilung ist perfekt für Singles, Paare oder Jungfamilien geschnitten und bietet ein Kabinett, ein Wohnzimmer, eine Küche/Vorraum und ein Badezimmer mit Toilette. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Laminatböden ausgelegt, das Bad/die Toilette sind verflies. Eine zweckmäßig ausgestattete Küche ist vorhanden. Dem Käufer steht ebenfalls ein Kellerabteil zur Verfügung. Das besagte Objekt wird mittels Gasetagenheizung beheizt und verfügt über zweifach verglaste Kunststofffenster. Die gepflegte Wohnung befindet sich im ersten Liftstock eines Altbaus und überzeugt mit einer ruhigen Hoflage.

Location: Der schöne Augarten befindet sich ebenfalls in der näheren Umgebung und lädt zur Erholung und sportlichen Betätigung ein. Die öffentliche Vernetzung kann mit der Straßenbahnlinie 5 (sowie der Nähe zum Bahnhof Praterstern (10 Minuten zu Fuß entfernt), wo man die S-Bahn, Regionalzüge, die U1 und U2, sowie diverse Autobusse und Nightline Busse vorfindet, als sehr gut angesehen werden.

Wir weisen auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hin. Es bestehen jedoch keine personellen oder gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Da der Preis vom Interessenten mit einem erstellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 194.6

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei E

zwärmebed

arf:

Faktor Ges 4.5

amtenergie

effizienz:

Klasse G

Faktor Ges

amtenergie

effizienz:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.