

## "Charmante 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Wien"



01. Eigentumswohnung 1070 Wien

**Objektnummer: 1626\_26692**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 137,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin Tonev**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 699/ 11 61 04  
F +43 1/208 31 44

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





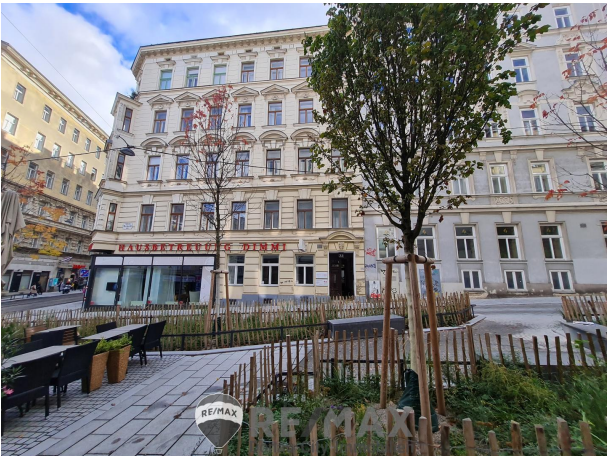
RE/MAX  
RE/MAX  
Donau-City Immobilien

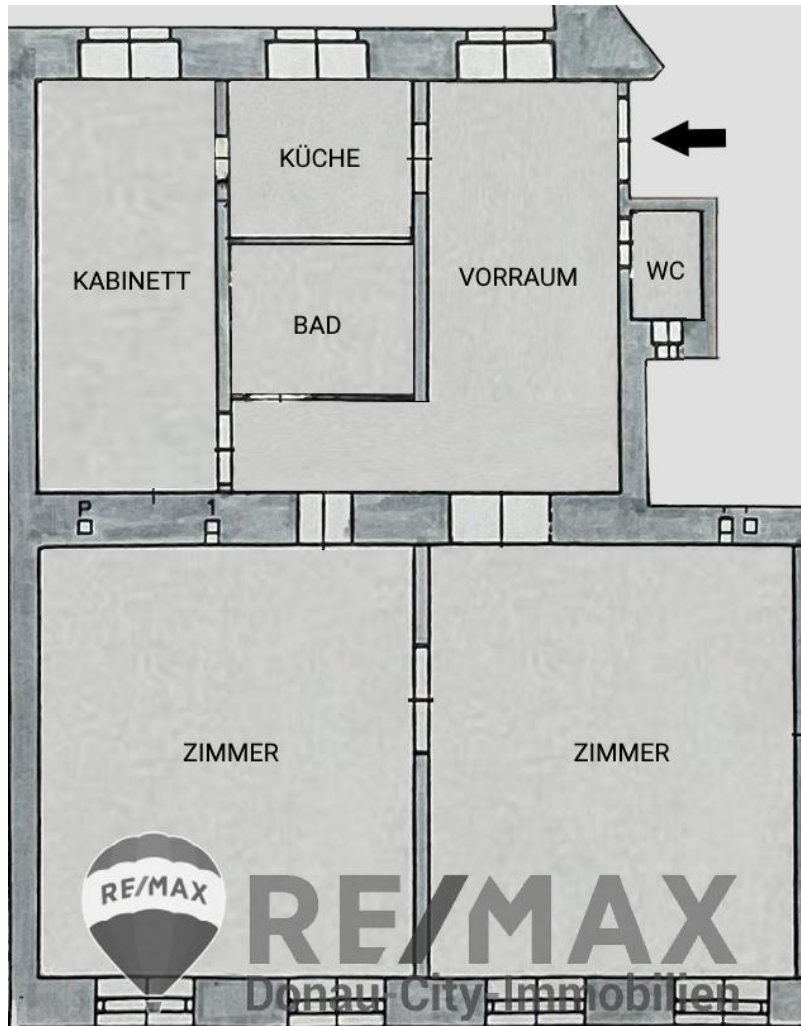


RE/MAX  
RE/MAX  
Donau-City Immobilien



RE/MAX  
RE/MAX  
Donau-City Immobilien





## Objektbeschreibung

Die 3-Zimmerwohnung in der **Bernardgasse 35, 1070 Wien**, überzeugt auf ca. 79 m<sup>2</sup> und ist perfekt für alle, die den Charme eines Altbaus mit einer zentralen Lage vereinen möchten. Die Wohnung verfügt über zwei getrennt begehbare Schlafzimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup> und ca. 13 m<sup>2</sup> sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit ca. 23 m<sup>2</sup>. Die separate Küche ist komplett ausgestattet und bietet alles, was man für den täglichen Komfort braucht. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Das WC ist separat und mit einem kleinen Fenster versehen. Der gemeinschaftliche Garten im Innenhof des Hauses sorgt für eine ruhige und erholsame Oase. Alle Zimmer sind mit stilvollem Fischgrätparkett ausgelegt, das der Wohnung eine elegante und zeitlose Note verleiht. - BK ist zurzeit 276.- Euro inkl. ÜRL und USt. - HWB 137 kWh/m<sup>2</sup> Kat. D - Raumhöhe ca. 3,40 m - Gastagenheizung Veillant - ÜRL per 31.10.2024 + € 66.500.- - Die Wohnung wurde 2024 teilweise renoviert Lage: Die Bernardgasse 35 befindet sich im trendigen 7. Wiener Bezirk und bietet eine zentrale Lage mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Boutiquen in der Nähe. Die Mariahilfer Straße, Josef-Strauß-Park und der Neubaugürtel sind schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel wie U3-Burggasse-Stadthalle und U6- Thaliastraße, sowie Straßenbahnen 5, 46 und die Bus-Linie 48-A sorgen für eine ausgezeichnete Anbindung. Eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und Lebensqualität. **Kaufpreis: € 549.000,--** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 137.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf: