

## Perfekt sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in Top-Lage



**Objektnummer: 2746**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,88 €
<b>USt.:</b>	15,95 €

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4  
1090 Wien

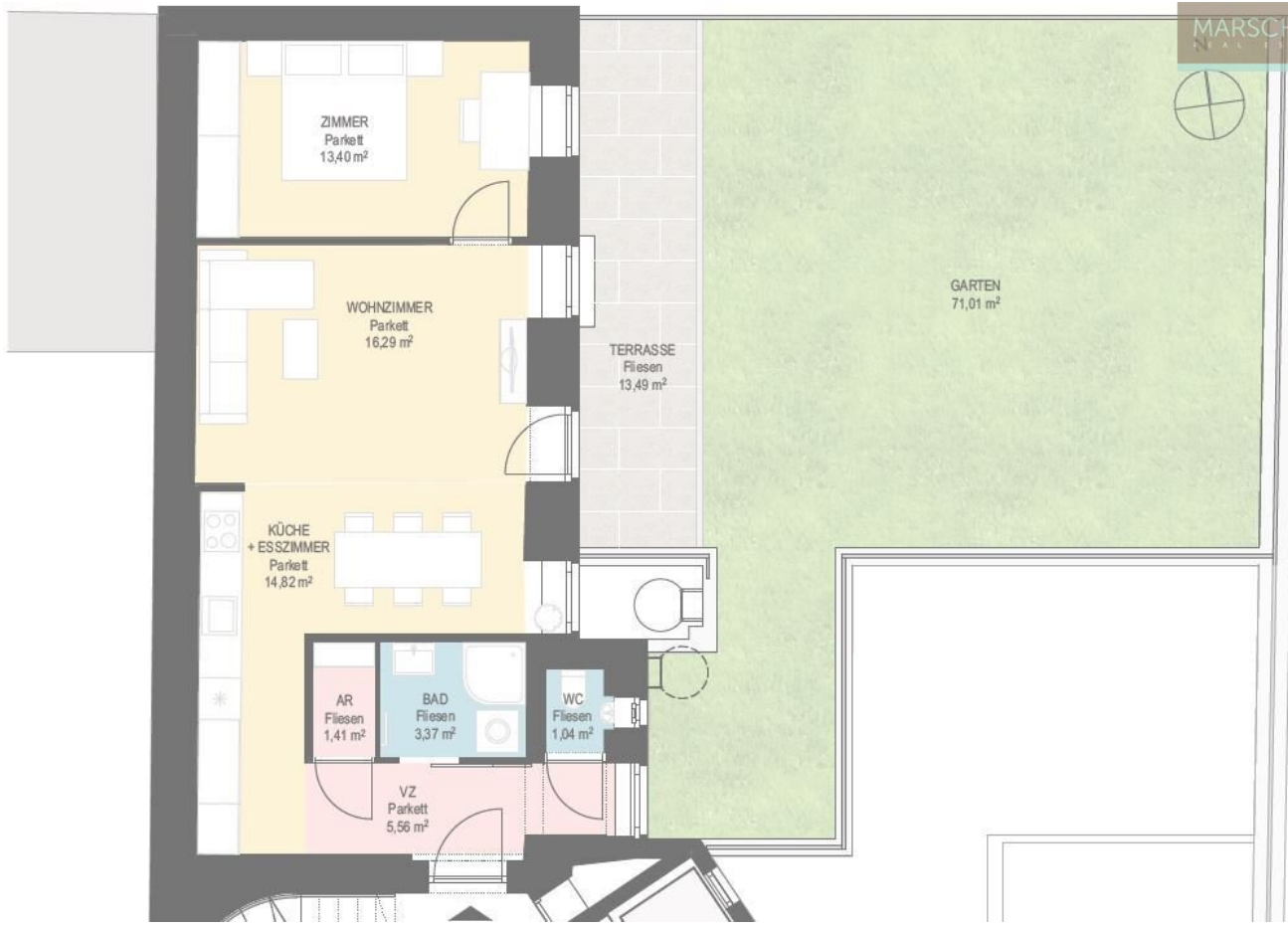
T +43 676 700 79 18  
H +436767007918

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

## LAGE

Diese charmante, vollständig sanierte Altbauwohnung bietet modernen Wohnkomfort mit historischem Flair. Der großzügige Balkon zum Innenhof sorgt für eine ruhige Atmosphäre. In bester Lage hinter der Volksoper gelegen, profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur – die nahegelegene Währingerstraße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Märkte. Dank optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr erreichen Sie das Stadtzentrum in nur ca. 15 Minuten.

## RAUMAUFTEILUNG / AUSSTATTUNG

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Vom einladenden Vorraum aus sind sowohl das Gäste-WC als auch das geräumige Badezimmer direkt zugänglich. Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zu einem ca. 13 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof mit einem schönen Baumbestand. Vom Wohnraum aus gelangt man in das gemütliche Schlafzimmer, das ebenfalls hofseitig ausgerichtet ist und für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Ein praktischer Abstellraum, der ebenfalls vom Vorraum aus erreichbar ist, ergänzt das durchdachte Wohnkonzept. Zur Ausstattung gehören unter anderem eine komplette Einbauküche, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden an allen Fenstern, Feinsteinzeug-Fliesen in den Badezimmern sowie eine Gegensprechanlage mit Kamera.

## INFRASTRUKTUR

Die Immobilie befindet sich nur wenige Gehminuten von der Nußdorfer Straße und der Währinger Straße entfernt. Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Geschäfte in der Umgebung hervorragend. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal, mit der U6 Währinger Straße/Volksoper sowie den Straßenbahnlinien 5, 33, 37, 38, 40-42 und der Autobuslinie 40A in unmittelbarer Nähe.

## INFORMATION

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Provision: 3% + 20% USt.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap