

## Charmante, sehr helle 2-Zimmer-Altbauwohnung in Ruhelage



Wohnzimmer

**Objektnummer: 10749**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	D 148,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	87,58 €
USt.:	10,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



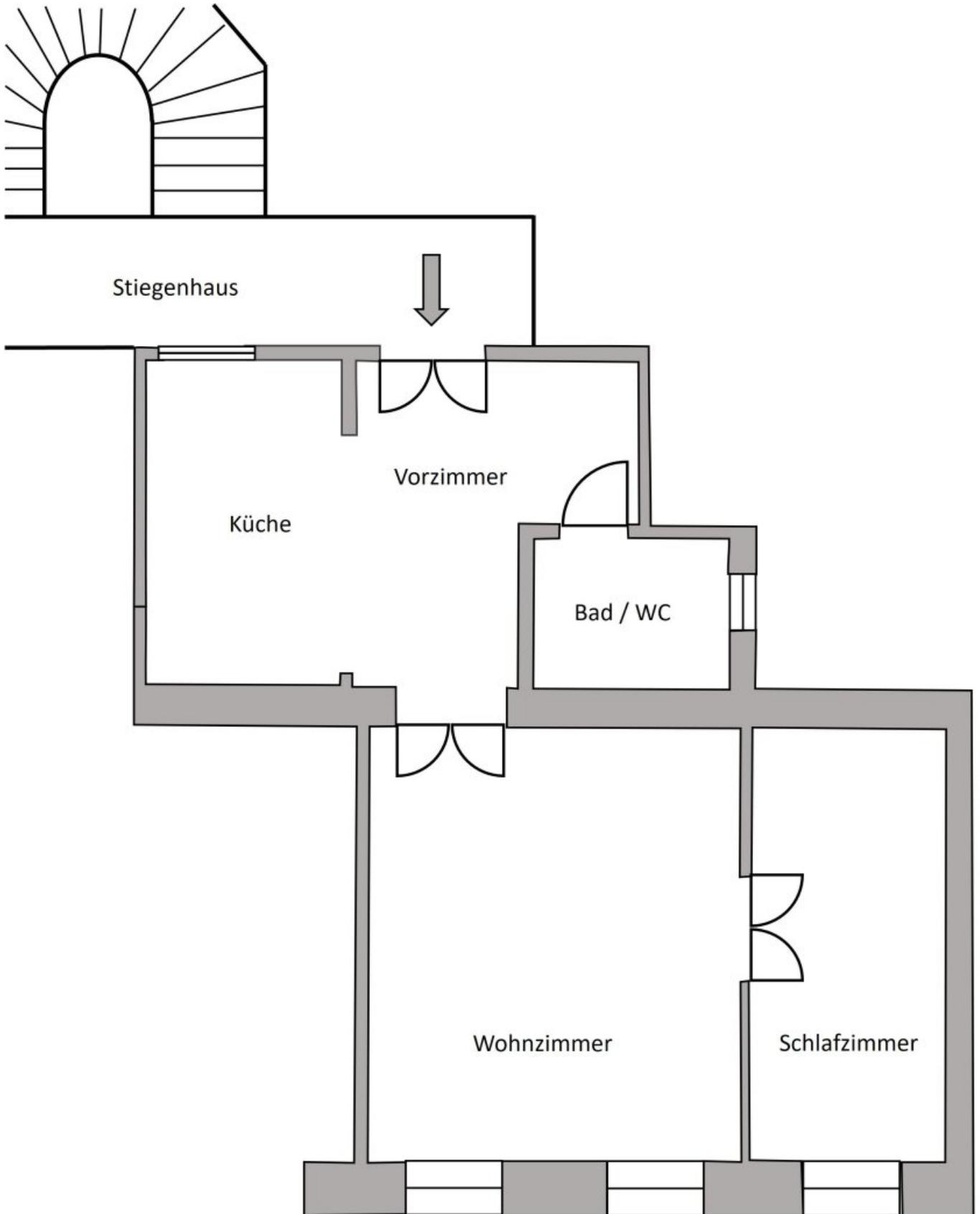
**Michael Riedler**

Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3









## Objektbeschreibung

Diese sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse im 2. Liftstock eines schönen Altbaus in der Nähe des Hauptbahnhofs.

Die Wohnung verfügt über einen sehr guten Grundriss und wirkt daher größer als sie tatsächlich ist.

Vom Vorzimmer aus gelangt man in die angrenzende offene Küche, ins Badezimmer und ins Wohnzimmer.

Das Schlafzimmer angrenzt direkt ans Wohnzimmer an.

### Ausstattung:

- Moderne Küche
- Echtholzparkett in den Zimmern
- Gasetagenheizung (Heizmöglichkeit entweder über Heizkörper oder Fußbodenheizung)
- Sicherheitseingangstür
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil

### Lage und Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse ganz in der Nähe des Waldmüllerparks, mit einer sehr guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte, Nahversorger, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die U1-Keplerplatz oder der Hauptbahnhof sind zu Fuß in wenige Minuten erreichen.

### Öffentliche Verkehrsverbindungen:

- U-Bahn: U1
- Busse: 14A, N66
- Straßenbahnlinien: 1, 6, 11, 18, O, U2Z
- Hauptbahnhof: Regional- und Fernzüge

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap