

## Schöne 2-Zimmer-Altbauwohnung nahe Kaiserstraße und U6 Burggasse



Visualisierung Wohnzimmer

**Objektnummer: 3801\_957**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kandlgasse 36
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	ca. 1899
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,80 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

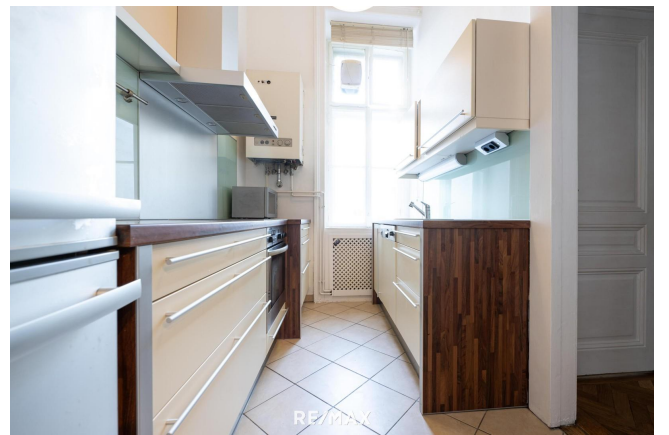
## Ihr Ansprechpartner



**Ivan Erstic**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

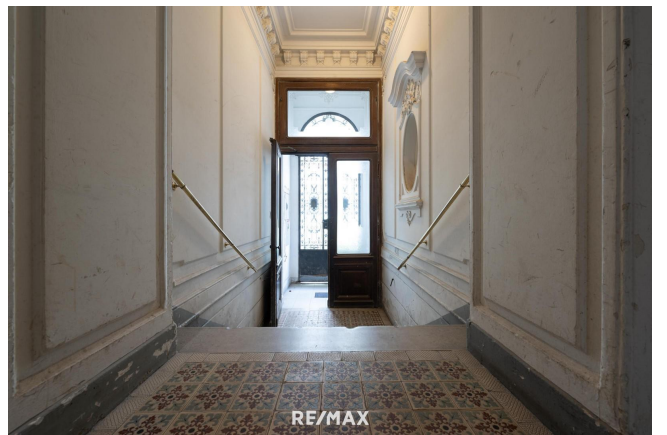
H +43 664 212 82 68





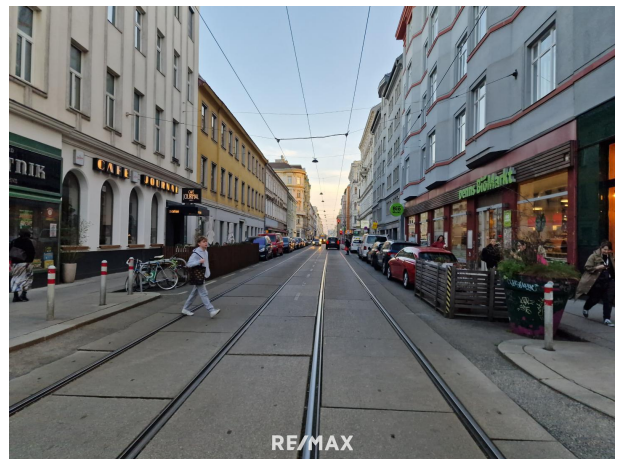












## Objektbeschreibung

**Diese südseitig ausgerichtete 2-Zimmerwohnung mit Altbauflair** befindet sich im ersten Liftstock über dem Mezzanin und überzeugt durch die äußerst gute Wohnlage. **Für dieses Objekt haben wir eine spezielle Video-Besichtigung vorbereitet!** Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu. 360°-Bilder auf [www.remax.at/3801-957](http://www.remax.at/3801-957) Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in das Vorzimmer, welches groß genug ist reichlich Stauraum bieten zu können. Auf der rechten Seite der Wohnung befinden sich die voll ausgestattete Küche, das Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und auch die separate Toilette. Ein Fenster in der Küche sorgt hier für natürliche Belüftung und Tageslicht. Aus dem Vorzimmer aus führt eine Tür in das südseitig zur Kandlgasse ausgerichtete Wohnzimmer. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet genug Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft. Dieser Raum wird durch die großen Fenster gut mit Tageslicht versorgt, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zum Schlafzimmer. Das Schlafzimmer ist ebenfalls lichtdurchflutet und bietet Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank. Die Wohnräume sind mit einem schönen Fischgrätparkett versehen und die typischen Altbau-Innentüren zusammen mit der Raumhöhe über 3 Meter geben der Wohnung ihren Altbaucharme. Die Heizung im Haus erfolgt über eine Gasetagenheizung. Ein Kellerabteil ist verfügbar. Die Wohnung befindet sich im 7. Bezirk in einer lebendigen und beliebten Wohngegend in der Kandlgasse unweit vom Urban-Loritz-Platz. Öffentliche Verkehrsmittel: U-Bahn-Station U6 Burggasse-Stadthalle ist circa 200m entfernt. Die Straßenbahnlinien 5 und 49 Station Westbahnstraße ist circa 200m entfernt. Supermärkte wie Spar, Billa und Hofer befinden sich alle innerhalb von 500m. Die Apotheke zur Kaiserkrone in der Mariahilfer Straße liegt etwa 400m entfernt. Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 120.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 2.19

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt D

energieeffizienz: