

**ELEGANTE 2 ZIMMER WOHNUNG IN DER  
WALTERGASSE-3 Min von Wien Theresianum entfernt !**



IMG\_2553-HDR

**Objektnummer: 3814\_472**  
**Eine Immobilie von RE/MAX GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien, Wieden
<b>Baujahr:</b>	ca. 1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	58,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,87
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmina Ibrahimbegovic**

RE/MAX GOLD  
Anton Ehrenfried Straße 7a

























## Objektbeschreibung

3 Min von Wien Theresianum entfernt – Zentrum in 13 Min zu erreichen! Zum Kauf gelangt diese zentral gelegene sowie gepflegte, aber dennoch ruhige 2 Zimmer-Wohnung (ca. 58 m<sup>2</sup> plus Loggia). Das Apartment ist zentral begehbar und sehr gut angelegt. Die Raumaufteilung ist perfekt für Singles oder Paare geschnitten und bietet ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, eine Toilette, einen Abstellraum, einen Vorraum sowie eine Loggia. Die sonnige Loggia ist vom Wohnzimmer aus zu begehbar. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Parkettböden ausgelegt, das Bad ist verfliest und die Toilette mit einem PVC Boden belegt. Eine rational konzipierte Küche ist ebenfalls vorhanden. Die besagte Wohnung befindet sich im zweiten Liftstock einer ruhigen und gepflegten Anlage, die im Jahre 1982 erbaut wurde. Zur Wohnung gehört noch ein Kellerabteil. Die im Haus befindlichen Garagenplätze werden von der Gemeinschaft gemietet und müssen bei einem Bestandnehmerwechsel zurückgegeben werden. Es besteht aber die Möglichkeit, dass sich der neue Eigentümer auf die Vormerkliste setzen lässt. Die Wohnung wird mittels einer Gaszentralheizung beheizt. Die aktuellen Betriebskosten belaufen sich auf ca. € 326,67 inkl. Warmwasser und Heizung im Monat. Zur Location: Die Wohnung befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirk. Die Infrastruktur lässt hier kaum Wünsche offen, durch die gute Anbindung gelangt man relativ schnell in alle Teile der Stadt. Wieden wird belebt durch zahlreiche Restaurants, Geschäfte und Bars, beim Spazieren durch die vielen verwinkelten Gassen des Bezirkes spürt man die Wiener Kultur sowie den Altstadt-Flair. Die Infrastruktur zeigt, dass die Wohnung nicht besser liegen könnte: Das traditionsreiche Theresianum befindet sich in Blickweite, der Hauptbahnhof Wien sowie der Alois Drasche Park sind in Gehweite, ebenso die U1 (Station Südtiroler Platz), die Sie in fünf Minuten direkt vor dem Stephansdom aussteigen lässt. Bei der Wiener Oper ist man in ca. 15 Min zu Fuß. Die Bus-Linie 13A hält in der Nähe, in wenigen Minuten ist man mit dem Auto auch auf der Südosttangente oder Triester Straße. Mehrere Parks in der Umgebung bieten Gelegenheiten zum Erholen und Sport treiben. Die Geschäfte des täglichen Lebens sind alle fußläufig erreichbar – Billa (2x), Hofer, BIPA, Interspar, Trafik etc. – sowie die ausgezeichnete Infrastruktur der Geschäfte am Hauptbahnhof. Auch Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar (Waltergasse, Rainergasse, Theresianum). So können auch die Universitäten mit Leichtigkeit angesteuert werden. Ebenfalls befinden sich auch mehrere Gymnasien, eine Volksschule und zwei Handelsakademien in der näheren Umgebung. Hier erwartet Sie Ihr Wohnglück, eine beeindruckende Immobilie und eine einzigartige Stadt möchten Sie willkommen heißen. Genießen Sie das Leben so wie Sie es verdient haben, in einer Unterkunft, die Ihren Ansprüchen auch wirklich gerecht wird. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Ihre Immobilien-Experten! Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm 87.0

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

Klasse He C

izwärmeb

edarf:



Faktor Ge 2.87  
samtener  
gieeffizien  
z:  
Klasse E  
Faktor Ge  
samtener  
gieeffizien  
z:

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.