

**2 Freiflächen, freier MIETZINS! 10 Minuten Fußweg direkt zum Karlsplatz!**



IMG\_1532

**Objektnummer: 123617**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien / Wieden
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	48,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,90
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

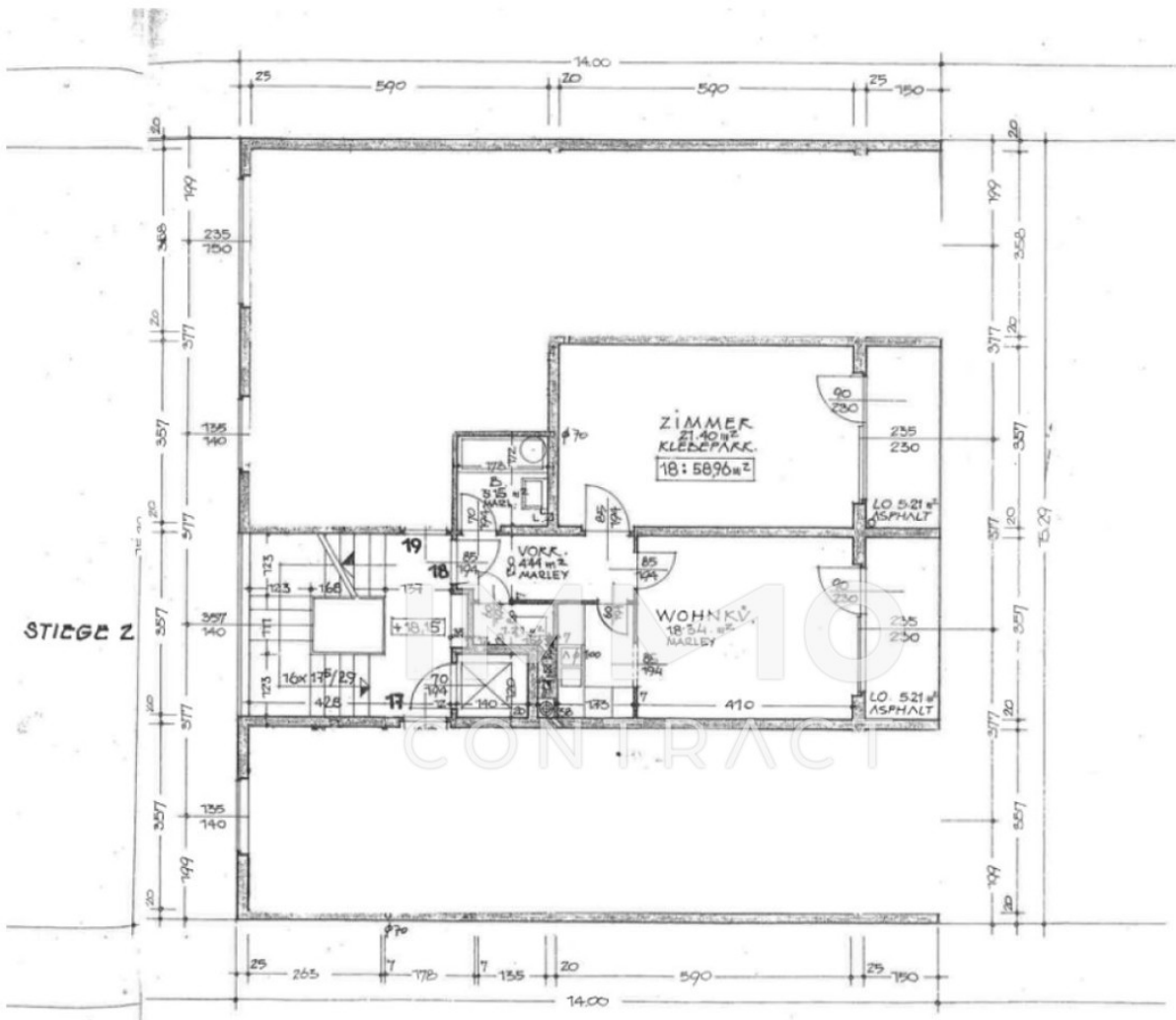
H +43 664 6000 8196

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









STIEGE 2

BAUFÜHRER:  
 Bauunternehmung  
 Demel & Rössler  
*[Signature]*

## Objektbeschreibung

Wunderbar geschnittene Loggiawohnung im 1. Liftstock mit viel Licht und ausreichend Platz für Singles oder Pärchen. Fein ist es auch, dass man vom Schlafzimmer, wie auch vom Wohnzimmer auf den schönen Balkon kommt. Das Badezimmer hat eine Wanne und Platz zum Ausbreiten. Der Grundriss ist allgemein gut durchdacht und sehr stimmig. In den ruhigen Innenhof ausgerichtet, mit zwei geräumigen Zimmern und zwei verbauten Loggien ausgestattet. In wenigen Gehminuten erreicht man die Wiener Innenstadt und wohnt gleichzeitig in ruhiger Lage mit einer Aussicht, die Urlaubsfeeling aufkommen lässt. Die Wohnung hat zwei Loggien, die aktuell beide verbaut sind. Bei diesen könnte man ohne großen Aufwand die Verbauung entfernen. Auch als Anlage ist sie perfekt, da sich das Objekt in wertstabiler Lage befindet und man als Vermieter einen freien Mietzins hat.