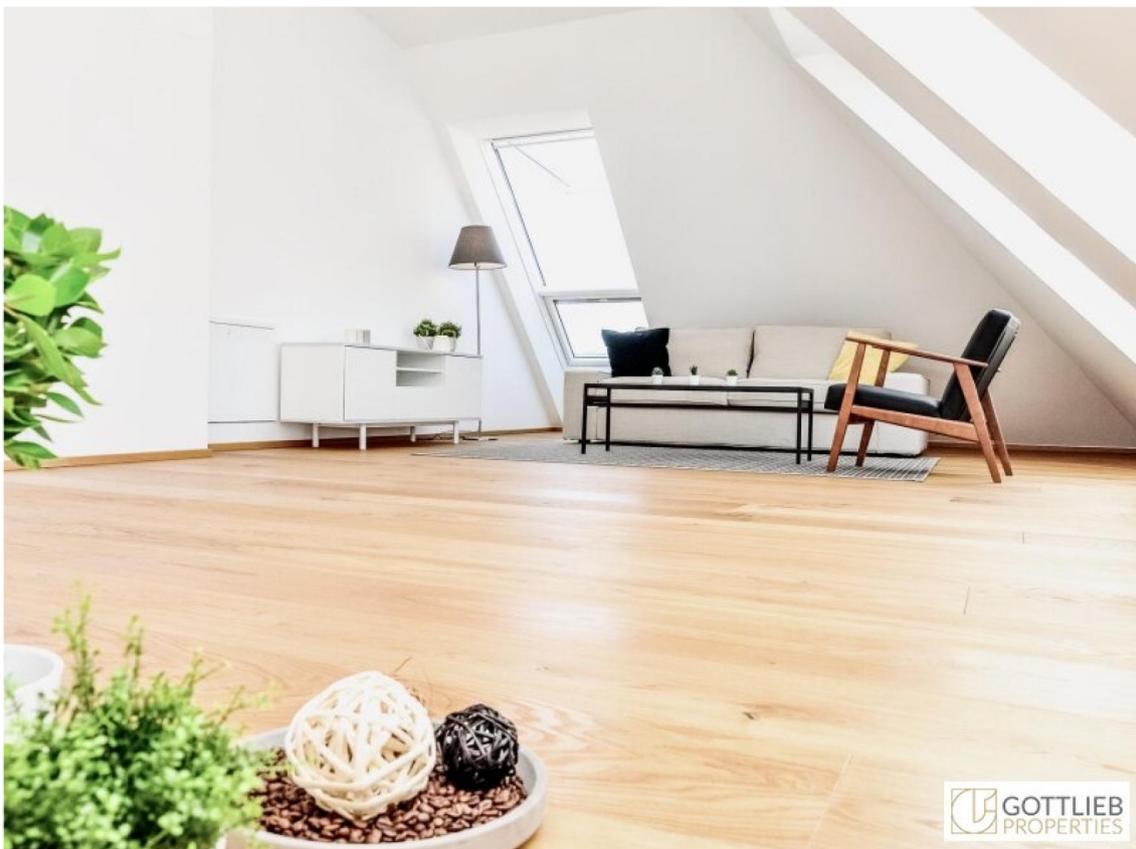


Provisionsfrei in U-Bahn-Nähe! Barrierefreie Zwei-Zimmer-Erstbezug-Wohnung im Erdgeschoss

1040 Wien, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 2394



Wohnfläche ca.: **118,20 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **838.000 EUR**

Provisionsfrei in U-Bahn-Nähe! Barrierefreie Zwei-Zimmer-Erstbezug-Wohnung im Erdgeschoss

Objekt ID	2394
Objektyp	Wohnung
Adresse	(Naschmarkt / U1 Taubstummengasse) 1040 Wien Wien
Etage	EG
Etagen im Haus	7
Wohnfläche ca.	118,20 m ²
Nutzfläche ca.	118,20 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	2
Heizungsart	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1865
Zustand	Erstbezug
Erschließung	vollerschlossen
Heizwärmebedarf (HWB)	133,40 kWh/(m ² ·a) (Klasse D)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	2,09 (Klasse D)
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Altbau, Badewanne, Barrierefrei, Fahrradraum, Fliesenboden, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Rampe, Rollstuhlgerichtet, Seniorengerecht, Separates WC, WG-geeignet
Kaufpreis pro m ²	7.089,68 EUR
Sonstige Preisangaben	Die Betriebskosten in Höhe von € 321,61 verstehen sich inkl. Rücklagen und Lift und 10 % USt
Kaufpreis	838.000 EUR



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses ruhig gelegene Zwei-Zimmer-Apartment im Erdgeschoss eines liebevoll sanierten und repräsentativen Gründerzeit-Hauses aus dem Jahre 1865 in bester Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks unweit der Karlskirche und dem Naschmarkt.

Dieses Apartment mit ca. 118 m² Wohnfläche ist südostseitig ausgerichtet und befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße. Es verfügt über eine ca. 25 m² großen Wohnküche, einem ca. 75 m² großen Wohnraum, ein Duschbad mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Toilette sowie eine separate Gästetoilette und einer Garderobe von ca. 9 m².

Die Barrierefreiheit der Wohnung ist durch eine Rampe gegeben.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellmöglichkeiten sind vorhanden.

- + ca. 118 m² Wohnfläche
- + ca. 25 m² Wohnküche
- + Wohnraum mit ca. 75 m²
- + Wannenbad mit Doppelwaschbecken
- + separate Toilette
- + separate Gästetoilette
- + Garderobe

Ausstattung

- + behindertengerechter, geräumiger Zugang
- + Vollholz-Langdielen-Eichenparkett der Firma Weitzer
- + Fußbodenheizung
- + hochwertige Fliesenböden
- + Gas-Brennwertgerät der Firma Viessmann
- + Bad- und Sanitärausstattung der Firma Laufen Pro



+ hochwertige Kunststoff-Alu Clip Isolierglasfenster

+ Sicherheitstüre

Verkehrsanbindung

+ Straßenbahn-Linien 1, 62 und Wiener Lokalbahn

+ U-Bahn-Linie U1 Taubstummengasse

+ Hauptbahnhof Wien

Lage und Infrastruktur

Der 4. Wiener Gemeindebezirk Wieden gehört zu den beliebtesten Wohngegenden Wiens. Inmitten von schönen, liebevoll gepflegten Gründerzeithäusern befindet sich diese Liegenschaft.

In fußläufiger Entfernung finden sich auf der Wiedner Hauptstraße und Margaretenstraße sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das Theresianum, die Diplomatische Akademie Wien sowie die Technische Universität Wien sind nur wenige Minuten entfernt. Viele gemütliche Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein und auch die Nähe zum Naschmarkt und dem ersten Bezirk zeichnen diesen Standort aus.

Sonstiges

Das Apartment kann auch als Anlegerwohnung um € 779.340,00 netto plus 20 % USt. erworben werden.

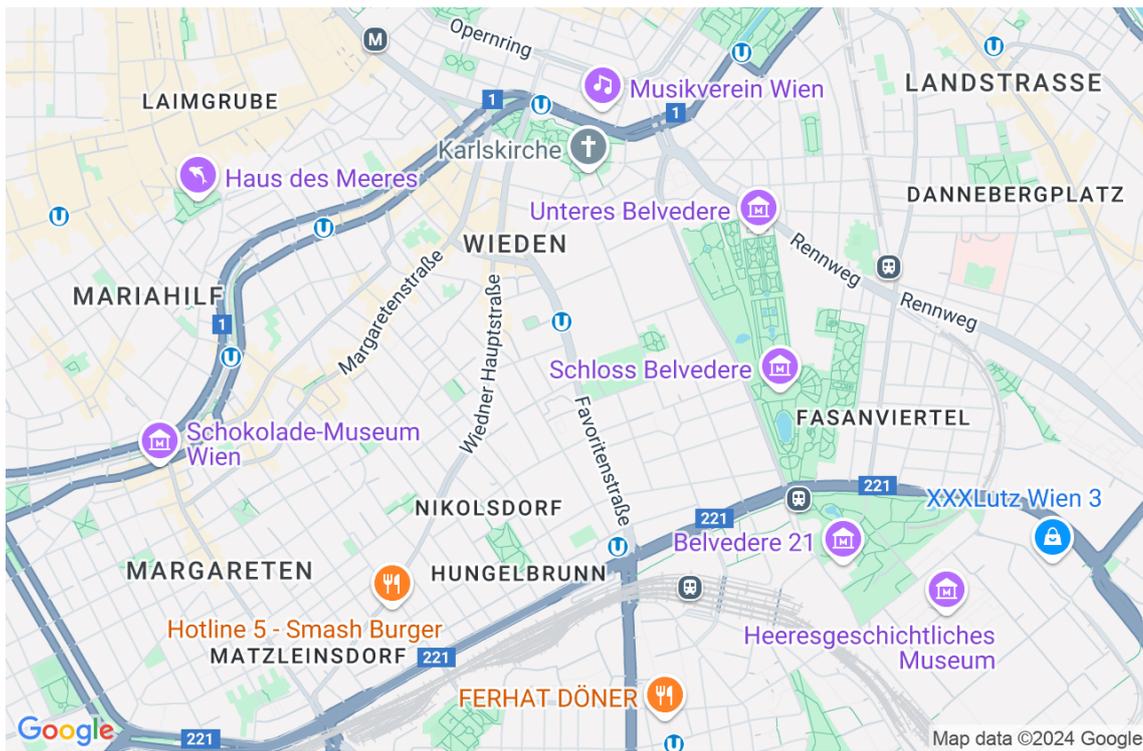
Die dargestellten Beispielfotos zeigen eine ähnlich geschnittene Wohnung mit Dachschrägen im gleichen Gebäude.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Lage





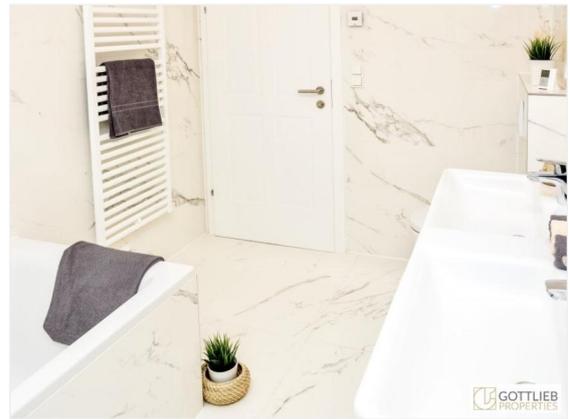
Titelbild



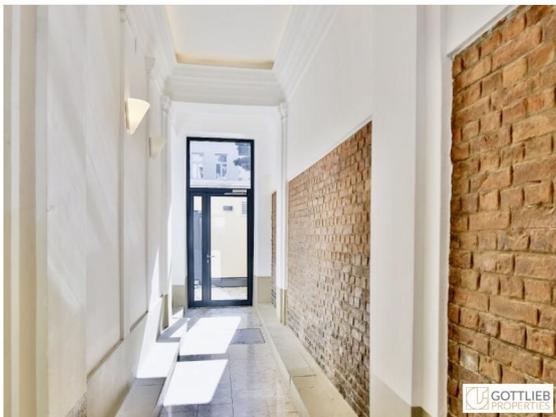
Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



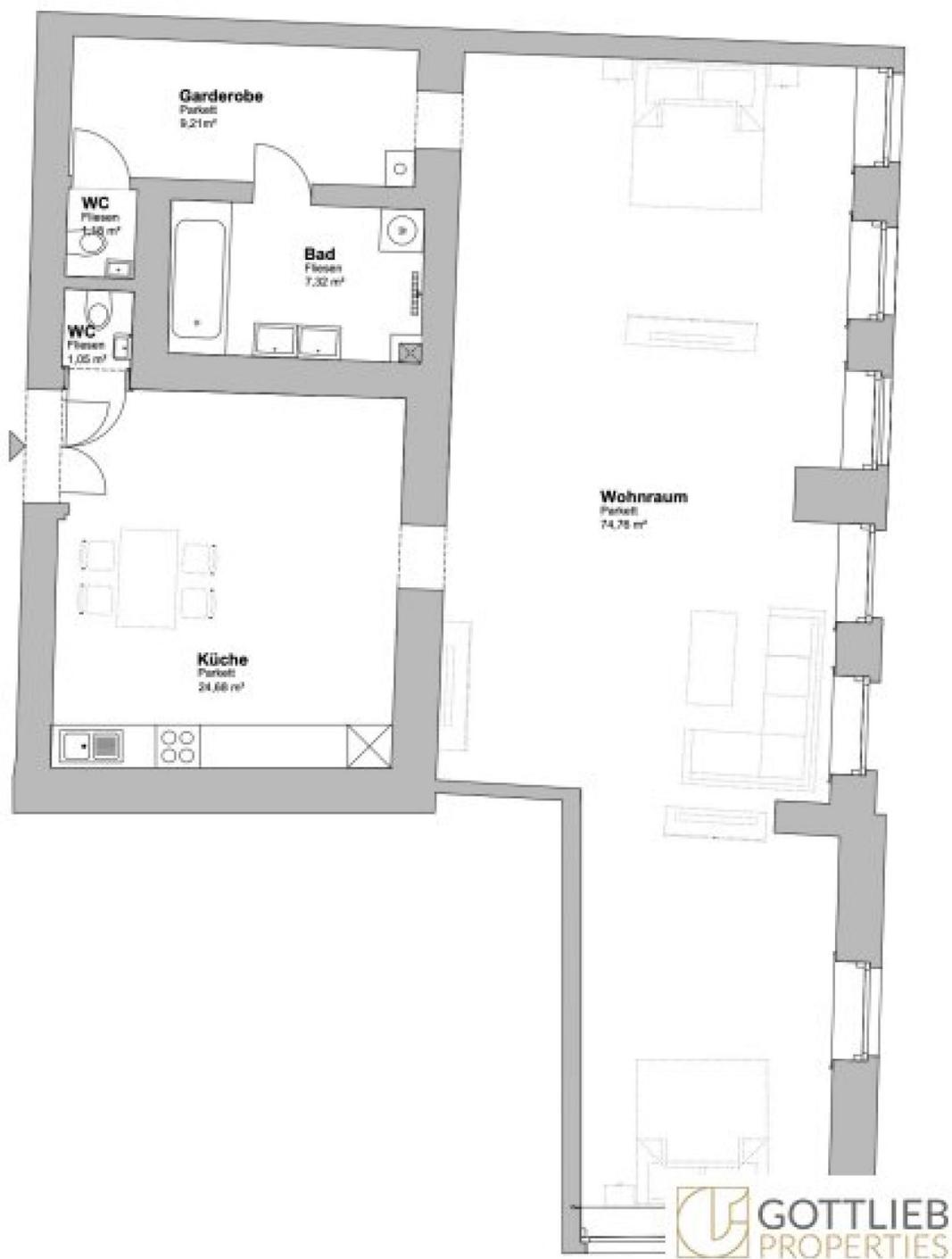


Bild



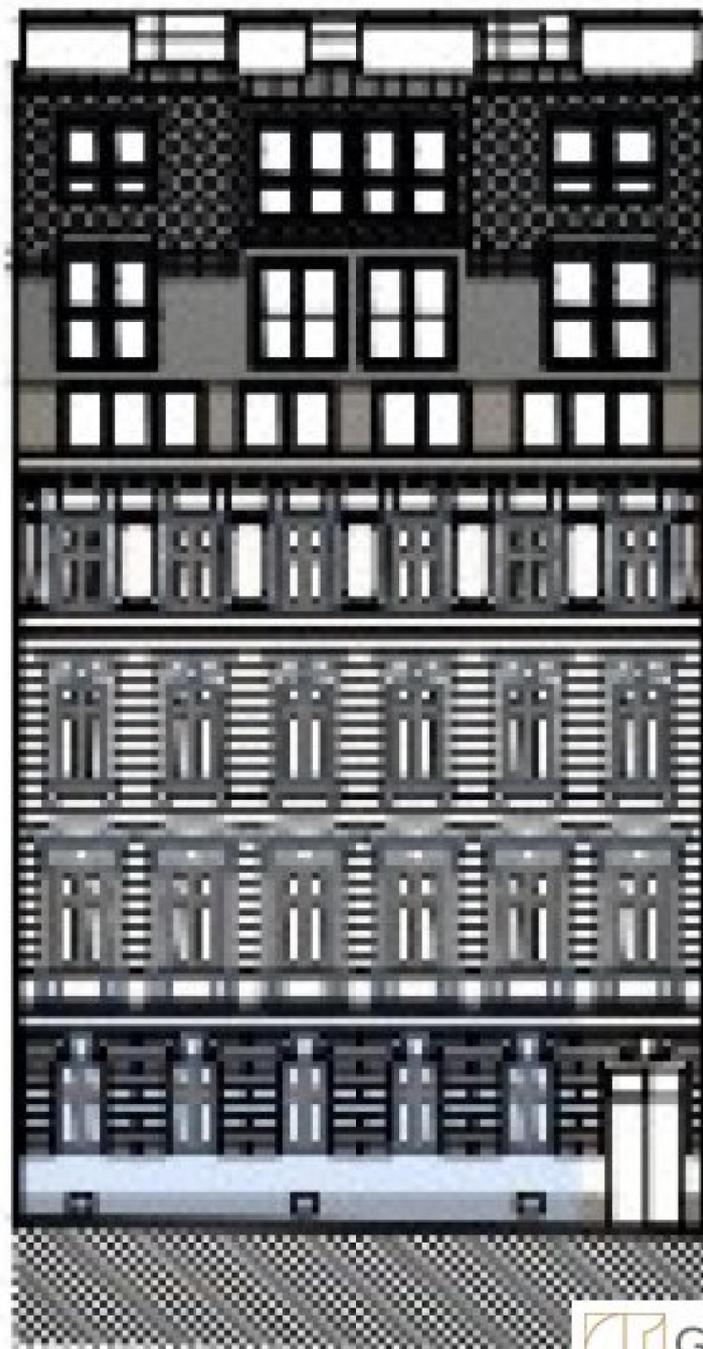
Grundriss

Grundriss



Grundriss

Grundriss



Grundriss

Grundriss

