

## Kontakt



### Dr. Markus Mannlicher

Telefon : **+43 2236 22356-30**  
Mobil : **+43 660 223 56 30**  
E-Mail : **mm@mannlicher-immobilien.at**  
Büro : **MANNLICHER IMMOBILIEN**  
Rechtsträger : **DR. MANNLICHER IMMOBILIEN  
GMBH**  
Adresse : **1010 Wien, Gölsdorfasse 2 I//9**  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **3684/18**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1090 Wien, Alsergrund**  
Kaufpreis: **€ 195.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 43,09 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **2**

## Beschreibung

### MANNLICHER | Neu sanierte Singlewohnung (43 qm) in Jahrhundertwendehaus

Zum Verkauf gelangt eine neu sanierte Singlewohnung mit ca. 43,09 qm in einem Jahrhundertwendehaus in Wien Alsergrund.

Die Wohnung ist aufgeteilt in eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, ein separates WC und ein Vorzimmer. Außerdem ist der Wohnung auch ein Kellerabteil zugeordnet.

Da die Wohnung soeben hochwertig saniert wurde, befindet sich diese in einem neuwertigen Zustand. Es wurde ein neuer Laminatboden in Holzoptik verlegt. Badezimmer und WC wurden komplett neu gemacht. Sämtliche Leitungen wurden neu verlegt. Die Anschlüsse in der gesamten Wohnung wurden neu gemacht. In der Wohnküche wurden neue Küchenanschlüsse gemacht sowie eine neue Heizanlage (Gas) installiert.

Das Haus besticht durch die gute Lage sowie die schöne Stuckfassade. Im Zuge des Dachgeschoßausbaus werden die Steigleitungen erneuert sowie die Fassade und das Stiegenhaus saniert. Außerdem wird auch ein Aufzug errichtet.

Die Liegenschaft ist sehr gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Die U6-Station Nußdorfer Straße sowie Straßenbahn-Stationen der Linien D, 1, 33, 37 und 38 befinden sich nur 5 Gehminuten entfernt. Auch der Franz-Josefs-Bahnhof (S-Bahn) ist zu Fuß in maximal 10 Minuten erreichbar.

In der nahegelegenen Nussdorfer Straße befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Restaurants, Cafés und eine Apotheke.

Anbei der Link zum virtuellen Rundgang: <https://www.youtube.com/watch?v=DTYNrnp2KP4>

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Singles und Anleger. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen

Besichtigungstermin von den Vorzügen dieser schönen, neu sanierten Altbauwohnung!

WIR WEISEN DARAUF HIN, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR VOLLSTÄNDIGE ANFRAGEN MIT NAMEN, TELEFONNUMMER UND ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN!

---

Kaufpreis: **€ 195.000,-**

Käuferprovision: **3% zuzüglich 20% MwSt**

---

Wohnfläche: **ca. 43,09 m<sup>2</sup>**

---

beziehbar ab:	<b>sofort</b>
Zimmer:	<b>2.5</b>
Bäder:	<b>1</b>
WC:	<b>1</b>
Keller:	<b>Ja</b>
Lift:	<b>Ja</b>
Zustand:	<b>sehr gut</b>
Klasse HWB:	<b>E</b>
Klasse FGEE:	<b>D</b>

---

**Öffentliche Anbindung:** U-Bahn, Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Ausstattung:** Altbau; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---









