

**3-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage des 15.
Bezirks - Super Verkehrsanbindung!**



KNAUSS
IMMOBILIEN & INVESTMENTS

Objektnummer: 7690/40

Eine Immobilie von Knauss Immobilien & Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1870
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,34 m ²
Lagerfläche:	1,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 157,33 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,53
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Fabian Knauss

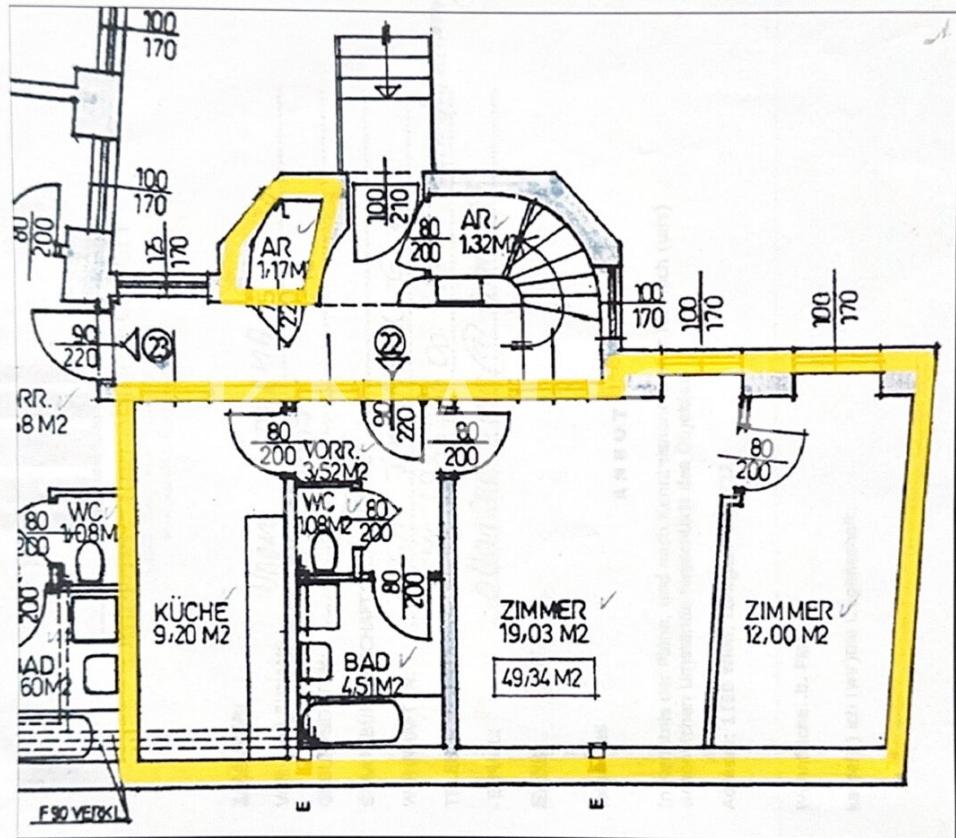
Knauss Immobilien & Investments
Feldgasse 15
2463 Gallbrunn

T +43 676 795 90 06









Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage des 15. Bezirks

Wir freuen uns Ihnen diese 3 Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 49,34m² im 15. Wiener Gemeindebezirk in unschlagbarer Lage präsentieren zu dürfen. Die in einem 1870 erbauten Gebäude gelegene Wohnung überzeugt vor allem durch die durchdachte Raumaufteilung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für Singles, Paare, junge Familien oder Wohngemeinschaften. Die Wohnung wird mittels Gas beheizt, die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die monatlichen Betriebskosten betragen € 276,53 inklusive USt und Rücklage in Höhe von € 153,51. Ca. 2017 wurde die Elektrik erneuert, sowie Badezimmer und WC saniert.

Diese wunderschöne Altbauwohnung liegt im Erdgeschoss/Hochparterre hofseitig und zeichnet sich durch ihre hohen Decken und die hochwertigen Materialien wie Dielen Parkett in den Wohnräumen und Fliesen in den Nassräumen aus. Eine moderne Wohnküche ist ein weiterer Bonuspunkt für diese Liegenschaft.

Flächenaufstellung

Vorraum: 3,52m²

Schlafzimmer 1: 12,00m²

Schlafzimmer 2: 9,20m²

Wohnküche: 10,03m²

Badezimmer: 4,51m²

WC: 1.08m²

Abstellraum am Gang: 1,17m²

Lage & Infrastruktur

Mit 5 Gehminuten vom Westbahnhof und 3 Minuten vom Urban Loritz Platz entfernt, sind alle öffentlichen Verkehrsmittel (U3, U6, 5, 6, 9, 18, 49, 52, 60) direkt vor der Haustür. Auch die Mariahilferstraße ist in ca. 7 Minuten zu Fuß erreichbar. Der nächste Park ist etwa 4

Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der 7. Bezirk mit Bars, Cafés, Malls, Restaurants und Hotels.

Ausstattung & Highlights

- 3 Zimmer in unschlagbarer Lage
- Altbau mit hohen Decken und moderner Küche
- Komfortable Fußbodenheizung
- öffentliche Verkehrsmittel direkt vor der Haustür
- Nähe Schönbrunn, Mariahilferstraße, Neubaugürtel
- Hochwertige Materialien: Parkettboden, Fliesen

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fabian-knauss.service.immo/registrieren/de) - <https://fabian-knauss.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap