

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



**Objektnummer: 7690/40**

**Eine Immobilie von Knauss Immobilien & Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1870
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	49,34 m²
<b>Lagerfläche:</b>	1,17 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 157,33 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,53
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Knauss**

Knauss Immobilien & Investments  
Feldgasse 15  
2463 Gallbrunn

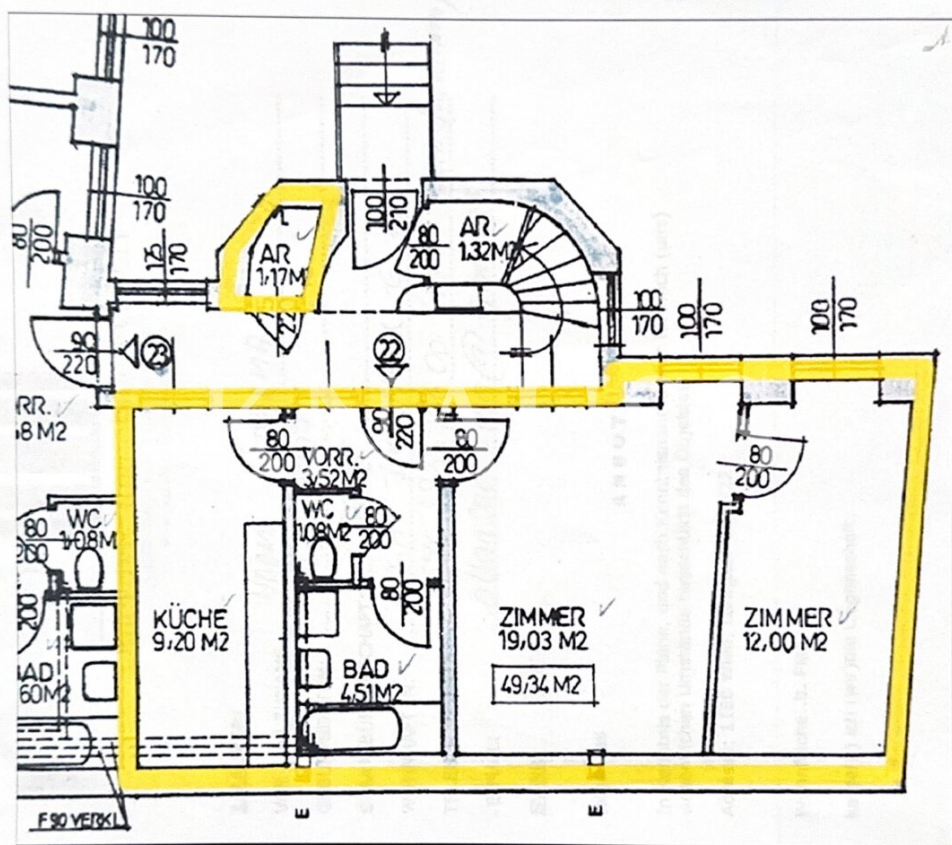
T +43 676 795 90 06











# Objektbeschreibung

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

Wir freuen uns Ihnen diese 3 Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 49,34m<sup>2</sup> 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: 3,52m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 1: 12,00m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2: 9,20m<sup>2</sup>

Wohnküche: 10,03m<sup>2</sup>

Badezimmer: 4,51m<sup>2</sup>

WC: 1,08m<sup>2</sup>

Abstellraum am Gang: 1,17m<sup>2</sup>

## 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