

## **CHARMANTE WOHNUNG IM HERZEN DES 9. BEZIRKS - IN TOPLAGE!**



**Objektnummer: 2333**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Wohnung               |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien             |
| Baujahr:                      | 1900                  |
| Zustand:                      | Neuwertig             |
| Alter:                        | Altbau                |
| Wohnfläche:                   | 119,54 m²             |
| Nutzfläche:                   | 119,54 m²             |
| Zimmer:                       | 4                     |
| Bäder:                        | 2                     |
| WC:                           | 2                     |
| Heizwärmebedarf:              | E 158,30 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,30                |
| Kaufpreis:                    | 690.000,00 €          |
| Betriebskosten:               | 224,73 €              |
| USt.:                         | 25,39 €               |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## **HISTORISCHER CHARME MIT MODERNEM WOHNKOMFORT**

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich ein Zuhause in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens!

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock (Mezzanin, 1. Stock) in einem gepflegten Altbau und vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Hohe Decken, große Fenster und eine durchdachte Raumaufteilung sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Dank der ruhigen Lage in einer wenig befahrenen Seitenstraße genießen Sie hier absolute Entspannung, während Sie gleichzeitig alle Vorzüge der Stadt direkt vor der Haustüre haben.

## **Top-Lage im Herzen des 9. Bezirks**

Diese ansprechende Wohnung besticht durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage im begehrten 9. Bezirk. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich das Alte AKH, das Allgemeine Krankenhaus (AKH) sowie das St. Anna Kinderspital. Die ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zur Innenstadt machen diese Immobilie besonders attraktiv.

## **Raumaufteilung**

- VORRAUM
- KÜCHE (kein Fenster)
- WOHSALON (nordseitig)
- 3 SCHLAFZIMMER (westseitig)
- 2 BÄDER
- 2 SEPARATE WCs
- GANG

## **Ausstattung**

- moderne Ausstattung (Bäder, Küche, WCs,...)
- Stuckelemente
- Kunststofffenster
- Steinfliesenböden
- Gastherme
- Warmwasserboiler
- Dusche
- Badewanne
- Waschmaschinenanschluss

## **Perfekte Anbindung & Infrastruktur**

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Straßenbahn- und U-Bahn-Stationen (U6, U4, D, 5, 33, 43) sind schnell erreichbar und bieten eine direkte Verbindung in alle Teile der Stadt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés und Parks befinden sich in unmittelbarer Nähe.

KONTAKTIEN SIE UNS FÜR EINE BESICHTIGUNG! WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap