

## Generalsanierte Altbauwohnung mit Balkon in privater Hausanlage!



Wohnzimmer4

**Objektnummer: 141/82924**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	74,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,07 €
<b>Heizkosten:</b>	146,88 €
<b>USt.:</b>	48,18 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	77,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner

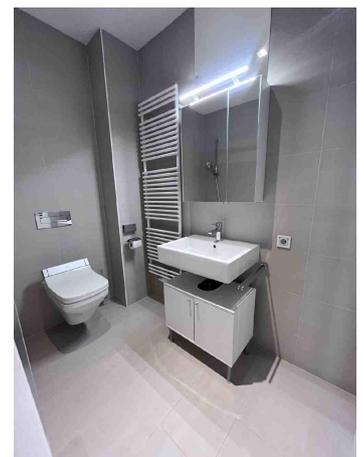
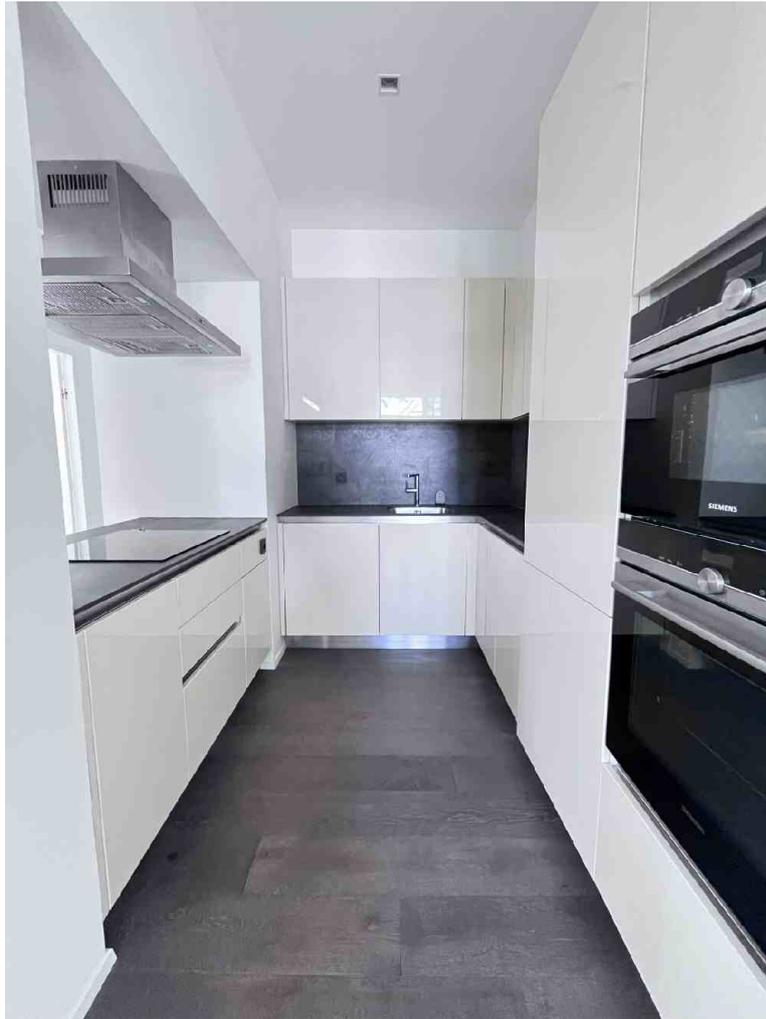


**Berend Jäger**

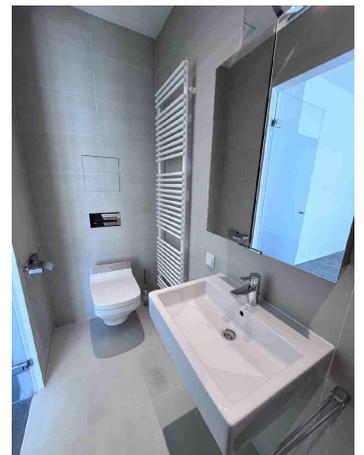
Rustler Immobilienreuehand

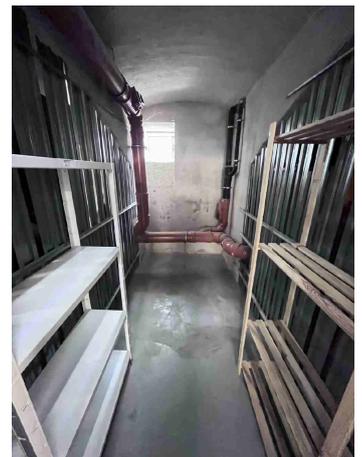




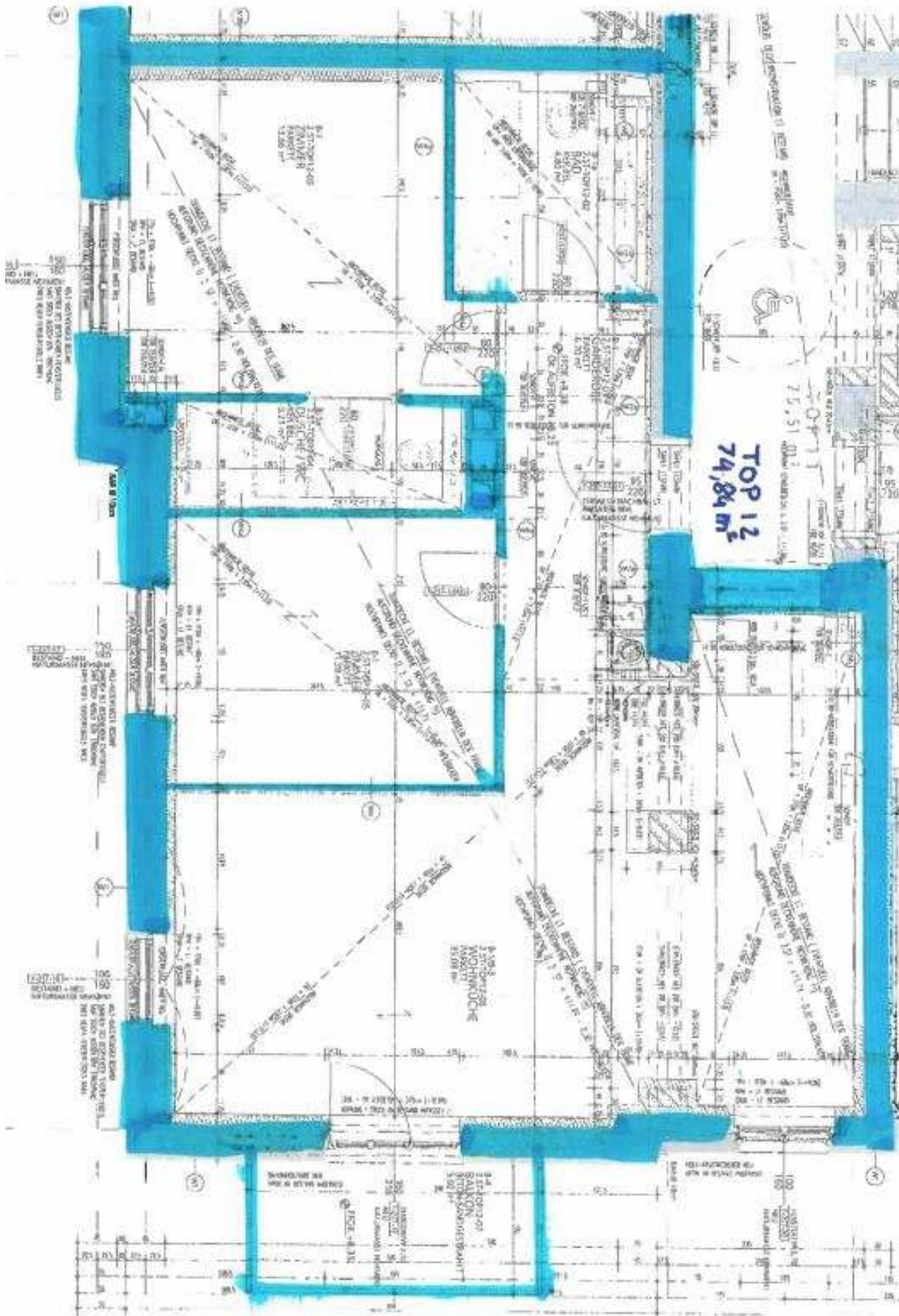














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung in einem gepflegten Gebäude in der beliebten Wohngegend im 13. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung besticht durch ihren klassischen Altbaucharme mit hohen Decken, stilvollen Parkettboden und großzügigen Raumaufteilungen und bietet gleichzeitig modernen Wohnkomfort.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, in der Nähe finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Grünen, wie der nahe gelegene Lainzer Tiergarten und der Schönbrunner Schlosspark.

### Ausstattung:

Wohnfläche: ca. 74,84 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Balkon: ca. 5 m<sup>2</sup>

Lage im Haus: 2. Stock

Küche: komplett ausgestattete Küche

Bodenbeläge: Parkettboden in Wohnräumen und Fliesen im Bad und WC

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Ein Fahrradabstellraum steht den Bewohnern zur Verfügung

Badezimmer: modernes Badezimmer mit Badewanne

Heizung: Fernwärme

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der großzügige Balkon bietet einen wunderbaren Rückzugsort und ist ideal für entspannte Stunden im Freien.

### Raumaufteilung:

Wohnküche, 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, Balkon, Vorraum



**Fazit:**

Diese 3-Zimmer-Altbauwohnung in der Stranzenberggasse ist eine ideale Gelegenheit für all jene, die das Flair eines klassischen Wiener Altbaus schätzen und gleichzeitig auf eine ausgezeichnete Lage sowie gute Anbindung an das Stadtzentrum Wert legen. Der Balkon, die großzügigen Räume und die gute Infrastruktur machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Paare, Familien oder auch als Kapitalanlage.

**Kontakt:**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% Ust.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.