

Traumhafte Altbauwohnung in bester Lage von Wien



Wohnzimmer

Objektnummer: 4760

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1898
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	113,24 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	680.000,00 €
Betriebskosten:	200,43 €
USt.:	24,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



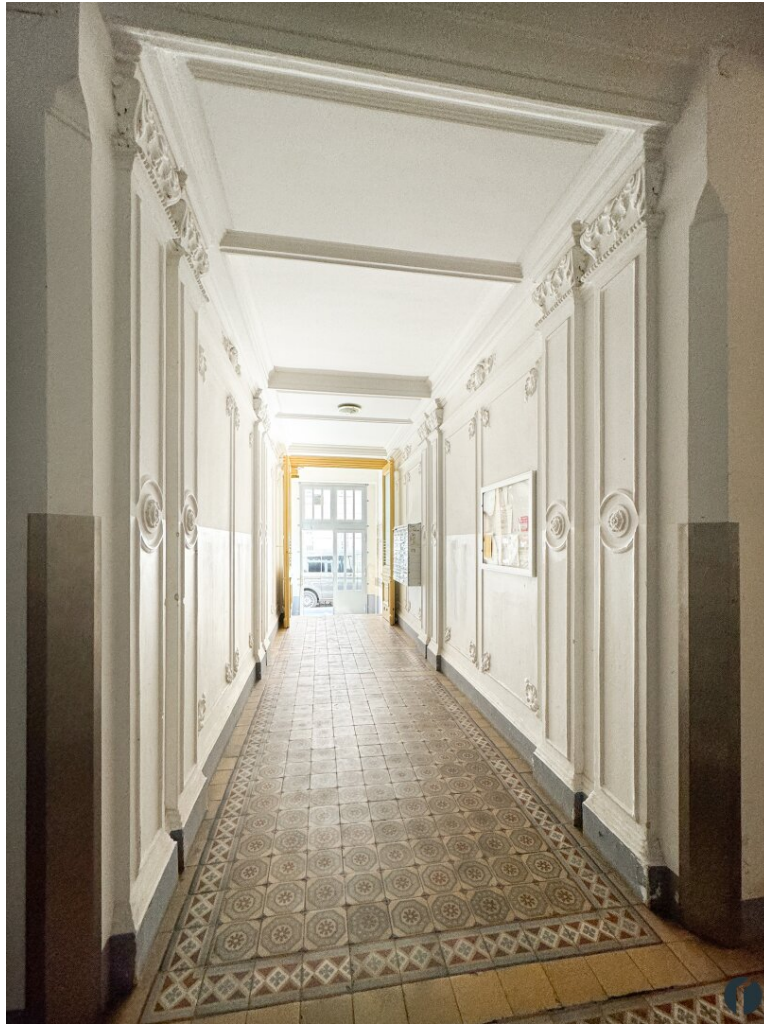
Barbara Toth

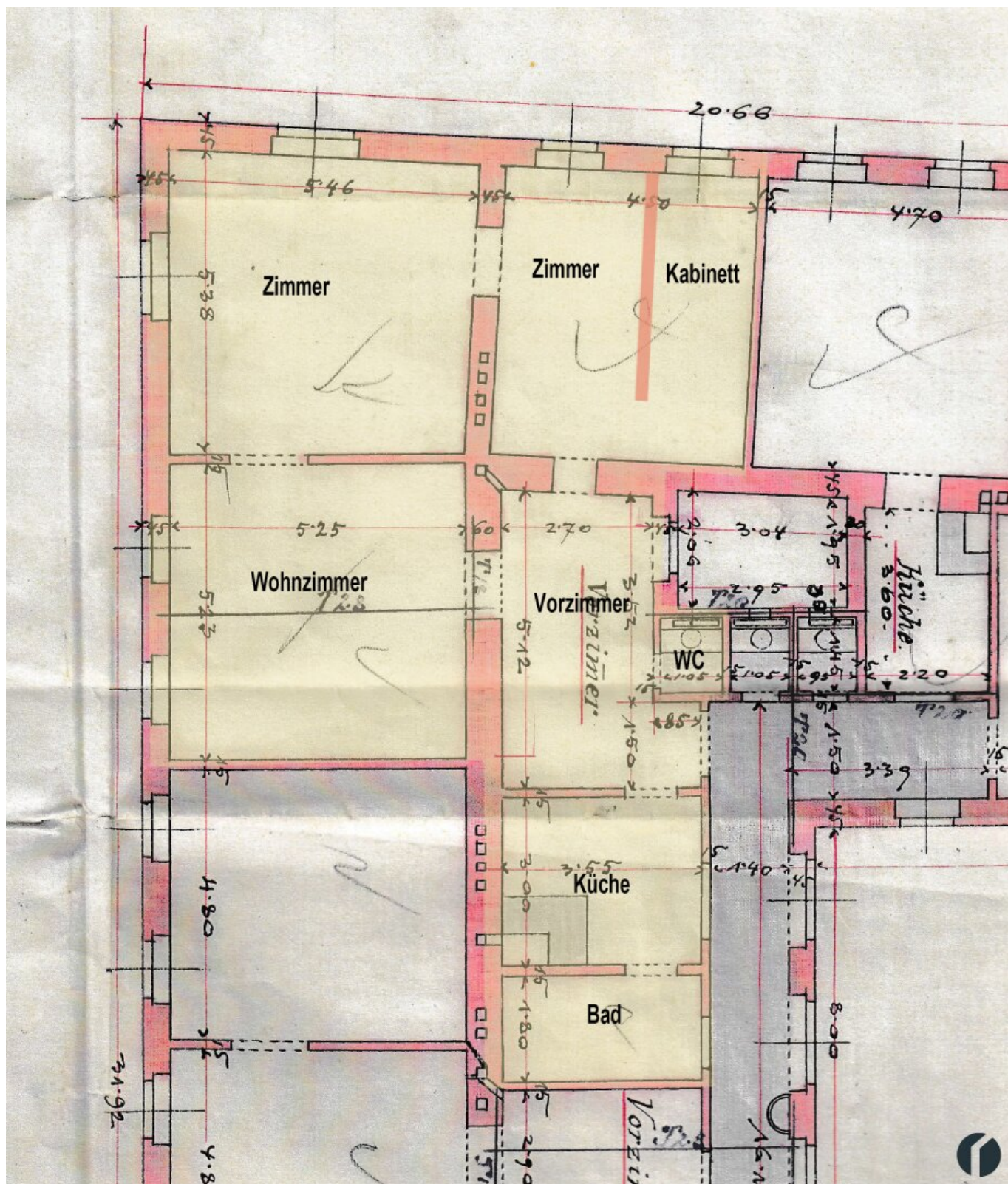
Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau

T +43 676 3658106









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einer traumhaften Altbauwohnung in bester Lage zwischen Nussdorferstraße, Währingerstraße und Volksoper. Diese **geräumige 4-Zimmer-Wohnung im 3. Stock mit Lift** bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine Fülle von Eigenschaften, die Ihre Erwartungen übertreffen werden.

Mit einer großzügigen Fläche von **113,24m²** ist diese Wohnung perfekt für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die auf der Suche nach einer besonderen Unterkunft in bester Lage in Wien sind.

Der Eingangsbereich führt Sie in das **große, mit eleganten Fliesen ausgestattete Vorzimmer**, von dem aus Sie die viele Räume direkt betreten können. Das **großzügige Wohnzimmer** ist ebenso wie die anderen Zimmer mit einem **klassischen Fischgrätparkett** ausgestattet. Diese Kombination von Materialien verleiht der Wohnung einen **modernen, coolen aber gleichzeitig auch sehr gemütlichen Charakter**. Große Fenster, Doppel-Flügeltüren mit Stuckhäuptern, die Raumhöhe von 3,35 m und ein Kamin - **Altbau trifft hier auf modernes Design** - all dies trägt zur einzigartigen Atmosphäre dieser Liegenschaft bei. Die **3 Zimmer und ein Kabinett** (das durch Teilung eines großen Zimmers entstanden ist) bieten viel Platz und eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Neben Wohnzimmer und Schlafzimmer haben Sie Raum für ein oder zwei Kinderzimmer, Büro/Hobbyzimmer oder Schrankraum, je nach Ihrem Belieben.

Die **separate Küche** ist mit einer modernen DAN-Einbauküche mit allen Geräten ausgestattet und bietet **viel Stauraum und Arbeitsfläche**, um all Ihre kulinarischen Ambitionen zu verwirklichen. Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet, die für entspannende Momente nach einem langen Tag sorgt. Ein großer **eleganter Waschtisch** sowie ein Waschmaschinen-Anschluss komplettieren die Bad-Ausstattung.

In der **erstklassigen Lage mit Altbauambiente, modernem Design** und einer Fülle von Annehmlichkeiten werden Sie sich hier schnell wie zu Hause fühlen. Hier wurde bereits sehr viel investiert und die Liegenschaft auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Einzig die **Fenster warten noch auf eine Sanierung**.

Die ausgezeichnete Lage der Wohnung bietet Ihnen eine **sehr gute Verkehrsanbindung** mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Dies ermöglicht es, schnell und bequem in die Innenstadt oder andere Teile von Wien zu gelangen. Sie werden auch eine Vielzahl von Institutionen und Geschäften in der Nähe finden, darunter Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Universitäten, höhere Schulen, Supermärkte und Bäckereien.

Technische Details:

- Renovierung 2011:
 - Gasetagenheizung
 - Elektroleitungen
 - Installationen
 - Bad & Küche
 - Fliesenböden
- Sicherheits-Eingangstür: 2020
- moderner Lift mit angenehmer Größe

Gerne senden wir Ihnen das Exposé mit weiteren Fotos zu und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Alle kaufrelevanten Unterlagen wie Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Jahresabrechnung usw. versenden wir gerne bei näherem Interesse.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap