

## **Wlassakstraße: Charmante Altbauwohnung in traumhafter Grünruhelage von Ober St.-Veit**



**Objektnummer: 905**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1938
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 140,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,57
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,39 €
<b>USt.:</b>	9,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH  
Schwedenplatz 2 / 51  
1010 Wien













Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Diese liebevoll sanierte 1-Zimmer-Wohnung (plus Vorraum, Küche und Badezimmer) befindet sich in der Wlassakstraße, im zweiten Stock (ohne Lift) eines **gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1938** - in ruhiger Lage, umgeben von viel Grün und mit **wunderschönem Ausblick ins Grüne**. Die Wohnung bietet ein gut durchdachtes Raumkonzept mit separater Küche und einem Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Handtuchrockner.

Im Jahr 2002 wurde die Wohnung **umfassend saniert**, inklusive moderner Einbauküche (Anschluss für E-Herd vorhanden) und neuen Fenstern. Die Kombitherme (Brennwertgerät, BJ 2017) wurde heuer gewartet sowie der FI-Elektrokasten erneuert. Die Mitbenutzung des **großzügigen Gemeinschaftsgartens** unterstreicht den hohen Wohnkomfort dieser charmanten Altbauwohnung.

### [360°-VR TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Wohnung mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

### ZIMMERAUFTEILUNG:

- Zentraler Grundriss
- Wohn- Esszimmer
- Vorraum
- Küche mit kleinem Esstisch
- Badezimmer mit WC, Badewanne

### BETRIEBSKOSTEN

Betriebskosten	EUR	100,53	inkl. Ust
Reparaturrücklage	EUR	38,26	
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>138,79</b>	<b>inkl. USt</b>

**HEIZUNG:**

Gas-Etagenheizung mit Radiatoren (Brennwertgerät, BJ 2017)

**KELLERABTEIL:**

Vorhanden, ca. 2 m<sup>2</sup> (Zubehör)

**MÖBLIERUNG:**

Badezimmer, Küche

**VERKEHRSANBINDUNG:**

Buslinien: 54A (ca. 260 m)

Straßenbahn: 62 (ca. 650 m)

**INFRASTRUKTUR:**

Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in näherer Umgebung.

**BEZIEHBAR:** nach Kaufvertrag

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap