

**Altbau-Cityapartment komplett hofseitig & ruhig – sofort  
bezugsfertig | 3 Zimmer**



**Objektnummer: 4356/282**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	64,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 157,79 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,92
<b>Kaufpreis:</b>	837.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 664 3553 790  
H +43 664 3553 790

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















## TOP 18

Lage 1. OG  
Zimmer 3

1. Vorraum	8.26
2. WC	2.34
3. Bad	4.29
4. Zimmer	10.29
5. Wohnzimmer/Küche	21.09
6. Schlafzimmer	18.14

Wohnnutzfläche 64/41



WOHNUNGSGRUNDRISS

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht** diese charmante, hofseitig gelegene Altbauwohnung in einem prachtvollen, gepflegten Gebäude im Herzen der Wiener Innenstadt. Die südseitig ausgerichtete Wohnung bietet auf **ca. 64,4 m<sup>2</sup>** Wohnfläche:

- Schlafzimmer
- Wohn- & Essbereich mit offener Einbauküche
- Arbeitszimmer
- Tageslichtbad mit Dusche
- Separates WC
- Vorzimmer

### Highlights der Wohnung:

- ? Einbauküche
- ? Echtholzparkettböden
- ? Personenlift
- ? Separates WC
- ? Tageslichtbad
- ? WG-geeignet
- ? Neue Fenster
- ? Flügeltüren
- ? Raumhöhe: ca. 3,5 m

**Betriebskosten (inkl. Lift & Rücklage):** ca. € 227,- / Monat

## **Kaufpreis & Konditionen**

- **Kaufpreis:** € 837.500,00
- **Provision:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

## **Interesse geweckt?**

Gerne stellen wir Ihnen diese exklusive Wohnung persönlich vor und begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause!

? **Kontaktieren Sie Herrn Bruno Franz** unter **+43 664 3553 790**

?? **Bitte beachten:** Aus Datenschutzgründen können wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) beantworten.

## **Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Wir beraten Sie gerne persönlich – **kompetent, professionell und zuverlässig** – vom Erstkontakt bis zum erfolgreichen Abschluss.

? **Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!**

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 <1.000m

### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap