

**Klimatisierte 4,5-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage  
nahe Alois-Drasche-Park**



**Objektnummer: 7939/2300161867**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	105,29 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	105,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,52
<b>Kaufpreis:</b>	635.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	203,67 €
<b>USt.:</b>	20,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

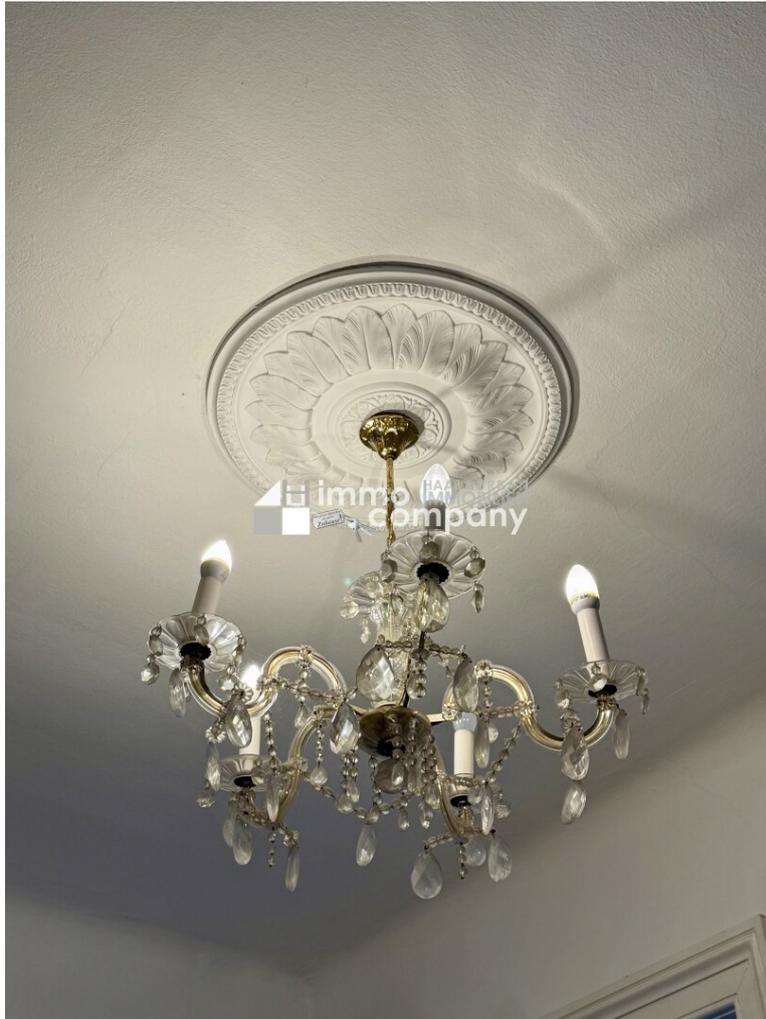
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Polina Klemenko**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf









**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## Charmante Altbauwohnung im 4. Bezirk – ideal für Familien oder WGs

Diese stilvolle Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Altbaugebäude in einer ruhigen Seitenstraße des 4. Bezirks. Das Haus besticht durch klassischen Altbaucharme und eine kleine, gut organisierte Eigentümergemeinschaft.

### Raumaufteilung:

Die Wohnung verfügt über **4,5 zentral begehbare Zimmer** und bietet damit eine perfekte Aufteilung für Familien oder Wohngemeinschaften. Die ca. 105 m<sup>2</sup> große Wohnfläche gliedert sich wie folgt:

- Großzügiger Speisesaal mit offener Küche – ausgestattet mit einer hochwertigen **DAN Einbauküche** sowie modernen **Bosch/Siemens-Geräten**
- Helles Wohnzimmer
- Zwei ruhige Schlafzimmer mit Blick in den Innenhof
- Kabinett (ideal als Home-Office oder Gästezimmer)
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

### Ausstattung & Besonderheiten:

- Klimaanlage in mehreren Räumen
- Kellerabteil mit Stromanschluss im trockenen Kellergeschoss
- Gemeinschaftlicher, begrünter Innenhof
- Frisch renovierter Fahrradraum
- Aufzug (Einbau im Zuge des Dachgeschoßausbaus; Nutzung gegen Beteiligung an den Betriebskosten möglich)

### Zusätzliche Hinweise:

Das Haus besteht aus nur wenigen Wohneinheiten, was eine **enge und effiziente Eigentümergeinschaft** begünstigt. Laut Wohnungseigentumsvertrag ist die **gewerbliche Nutzung** (z. B. als Büro oder Ordination) ausdrücklich gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap