

**Besonders charmanter Stilaltbau mit Flair und Grünblick
mitten in der City.**



Objektnummer: 3944

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,22 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	115,59 €
USt.:	11,56 €
Provisionsangabe:	

14.004,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

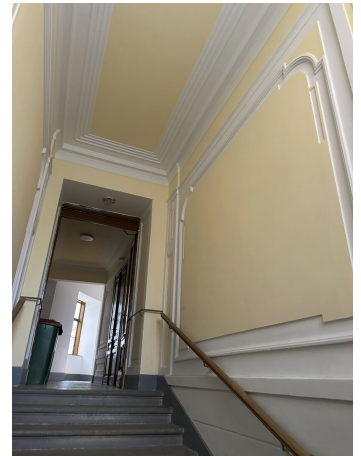
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien

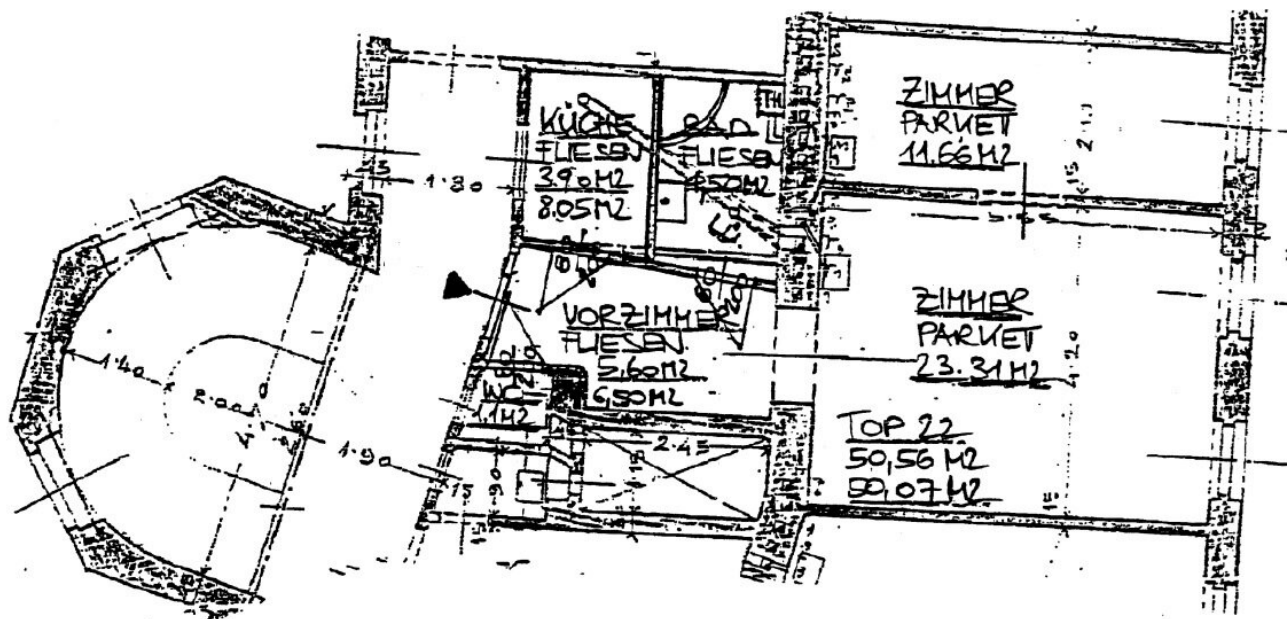












IMMY 2022 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



IMMY 2024 GOLD
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01007403

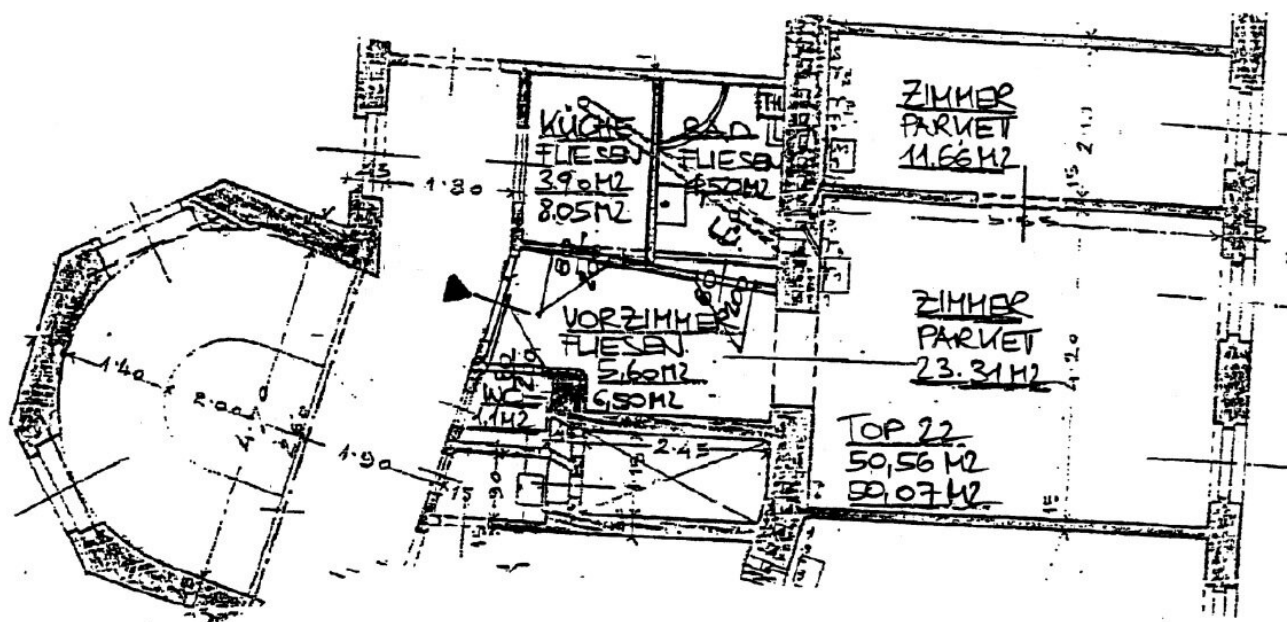
Treuhänder-Nummer

46762v

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025



Objektbeschreibung

Stilvolles Wohnen in Top-Citylage.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien! Diese wunderschöne Wohnung in 1090 Wien bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Wohnen in der pulsierenden Hauptstadt wünschen können. Mit einer Fläche von 51.22 m² und zwei Zimmern bietet diese **Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien**. Sie befindet sich im **3. OG eines gepflegten Stilaltbaus** und ist bequem mit dem **Personenaufzug** zu erreichen.

Doch nicht **nur die Lage und Größe dieser Immobilie sind überzeugend**, auch der **Grundriss ist gut geschnitten**. Über den großzügigen Flur sind alle Räume bis auf das Schlafzimmer zentral begehbar. Die **großen Flügeltüren, der Parkettboden und die Raumhöhe von über 3 m** verleihen der Wohnung ein gemütliches Ambiente. Die Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten und die Einbauküche in einem separaten Raum bietet Ihnen genügend Stauraum für die Zubereitung Ihrer Lieblingsspeisen.

Die **großen, bereits erneuerten Fenster geben viel Licht**. Zum einen haben Sie einen Stadtblick, der das **urbane Lebensgefühl** noch verstärkt. Zum anderen **geben die Bäume unmittelbar davor ein gewisses Gefühl der Ruhe inmitten des Großstadtdschungels**.

Die **charmante Altbau-Wohnung** war in der Vergangenheit vermietet und wird - nachdem die Mieter gerade ausgezogen sind - **adaptiert: Wände gestrichen, Türstöcke saniert, E-Befund erstellt etc. Besichtigungen sind ab jetzt schon möglich**.

TOP-LAGE und TOP-INFRASTRUKTUR.

- Doch auch die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar.
- Die **Verkehrsanbindung ist hervorragend**, die U-Bahn **U6 Station "Währinger Straße"**, **Straßenbahnen** und **Bussen** sind in unmittelbarer Nähe. Somit erreichen Sie in kürzester Zeit alle wichtigen Orte in Wien.
- Die Wohnung ist **perfekt für Studenten** gelegen, da die **wichtigsten Universitäten gut erreichbar** sind.
- **Auch für Jungfamilien** ist diese Wohnung ideal, da sich in der Umgebung **zahlreiche Schulen und Kindergärten** befinden.

- Ebenso sind wichtige Einrichtungen wie **Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser** in der Nähe, um Ihnen im Notfall zur Seite zu stehen.
- Für die täglichen Einkäufe finden Sie **Supermärkte** und **Bäckereien in der direkten Umgebung**.

Kurz gesagt:

Diese schöne Altbauwohnung bietet Ihnen ein perfektes Zusammenspiel aus urbanem Leben, modernem Wohnkomfort und einer optimalen Lage.

Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

Hinweis: Bei dem eingerichteten Foto handelt es sich um virtuelles Homestaging. Die Wohnung wird ohne Einrichtung verkauft.

Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zu präsentieren.

Ihr Kontakt - Exklusiv beauftragt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

+43 664 601 05 165

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilienangebote finden Sie auf anobis.at

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 <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