

## Stilvolle Altbauwohnung in bester Lage



**Objektnummer: 585**

**Eine Immobilie von Avium Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien,Wieden
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	76,80 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,21 €
<b>USt.:</b>	17,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

24.840,00 € inkl. 20% USt.

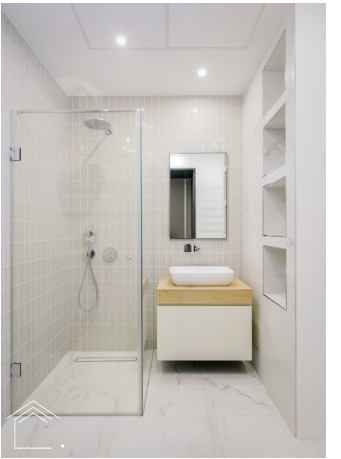
## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Rene Fündler**

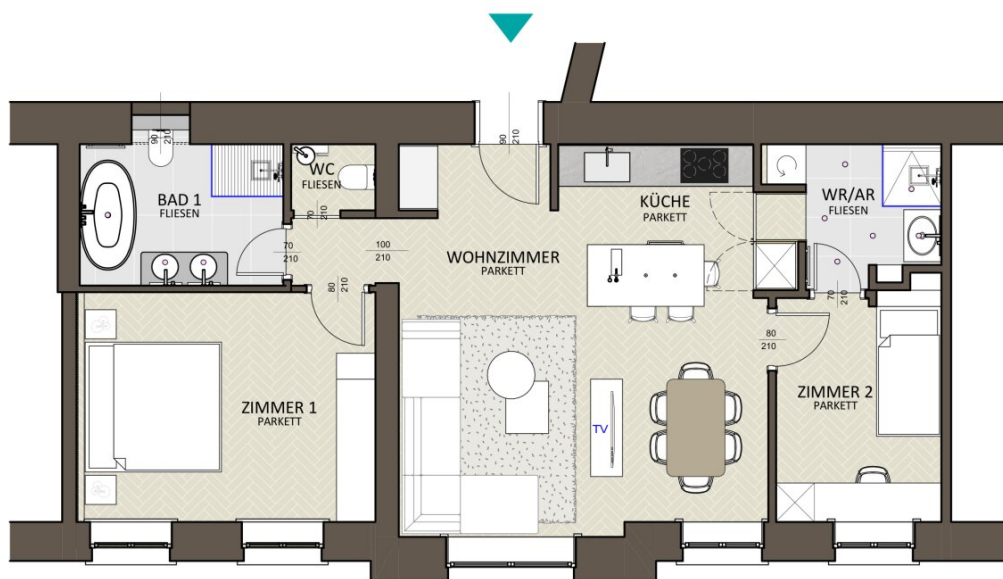
Avium Real GmbH  
Larohegasse 13  
1130 Wien

H +43 680 13 31 435

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







## MASTER PLAN ARREDATO

M 1:50

**F**

TOP 30

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine kernsanierte ca. 77 m<sup>2</sup> Designer-Altbauwohnung im 4. Liftstock eines denkmalgeschützten und aufwendig renovierten Gebäudes. Die perfekt aufgeteilte Wohnung verfügt über zwei Zimmer, eine großzügige Wohnküche, zwei Bäder und einer separaten Gäste-Toilette. Bei der Renovierung und Modernisierung wurde größter Wert auf alle notwendigen Annehmlichkeiten gelegt, so wurde in der Wohnung eine Fußbodenheizung eingebaut und sämtliche Anschlüsse für eine Klimaanlage wurden vorbereitet, um den bestmöglichen Komfort zu gewähren.

Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende innerstädtische Lage. Sie ist nur wenige Gehminuten vom traumhaften Schloss Belvedere und dem Wiener Hauptbahnhof entfernt. Mit dem PKW erreichen Sie die Wiener Innenstadt in nur 5 Minuten und den Flughafen Wien Schwechat in 15 Minuten.

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 <1.500m

#### **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 <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap