

**Helle, großzügige Familienwohnung eines stilvoll  
sanierten Altbauhauses – Ihr neues Zuhause in 1120 Wien!**



**Objektnummer: 1155/2756**  
**Eine Immobilie von myImmo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	125,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 47,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	471,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

26.118,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Larissa Klimscha**

myImmo GmbH  
Semperstraße 29/6  
1180 Wien

T +43 664 404 56 84  
F +43 1 810 10 21 - 89

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





















## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser beeindruckenden 4-Zimmer-Wohnung, die im **3. Stock** eines liebevoll **renovierten Altbauhauses** gelegen ist. Mit einer gut aufgeteilten Wohnfläche von **125,05 m<sup>2</sup>** und **Balkon** in den Innenhof vereint diese Immobilie elegantes Wohnen mit historischem Flair und modernem Komfort.

Die Wohnung überzeugt durch die **zentrale Begehbarkeit** aller Zimmer, die eine optimale Raumnutzung gewährleistet. Helle, großzügige Räume sind mit **hochwertigem Parkett** und originalen Deckenstücken ausgestattet (Wohnzimmer), die eine einladende Atmosphäre schaffen. Genießen Sie die Ruhe von Ihrem **Südbalkon** (nicht direkt aus der Wohnung begehbar), der mit einem charmanten Steg ausgestattet ist – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die **moderne Einbauküche** ist sowohl funktional als auch stilvoll gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Darüber hinaus stehen Ihnen **zwei Badezimmer** zur Verfügung: eines mit Badewanne und WC sowie ein weiteres mit Dusche und WC, was zusätzlichen Komfort für die gesamte Familie garantiert.

**Energieausweis** liegt vor und ist bis 2035 gültig.

**Verkehrsanbindung:** Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ein weiterer Vorteil dieser Wohnung. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere **U-Bahn-Stationen:** U6 - Station Gumpendorfer Straße, U4 - Station Margareten Gürtel, U6 - Station Längenfeldgasse

Zusätzlich stehen Ihnen folgende **Bus- und Straßenbahnlinien** zur Verfügung: 12A, 59A, 63A, 18, 62

Diese Anbindungen ermöglichen eine stressfreie Erreichbarkeit der **gesamten Stadt** und machen das Pendeln angenehm und unkompliziert.

**In der Nähe finden Sie:** Arzt, Apotheke, Klinik und Krankenhaus, Schule und Kindergarten, Universität und höhere Schule, Supermarkt und Bäckerei sowie Einkaufszentrum.

Diese helle, großzügige Wohnung im 3. Stock eines stilvoll sanierten Altbaus ist ideal für **junge Familien**, die einen Ort zum Wachsen und Wohlfühlen suchen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute unter der Nummer [+43 \(0\) 664 404 56 84](tel:+4306644045684) einen Besichtigungstermin!

**Betriebskosten:** EUR 471,26

**Kaufpreis:** EUR 698.000,-

## **Kaufnebenkosten:**

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,5% Vertragserrichtungskosten
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3% Maklerprovision zzgl. 20% USt

**Allgemein:** Alle Informationen stammen direkt von dem Eigentümer. Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet.

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 <1.000m

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap