

## **3 Zimmer-Altbauwohnung in 1090 Wien**



**Objektnummer: 1858/10188**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien, Alsergrund
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,28
<b>Kaufpreis:</b>	418.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,26 €
<b>USt.:</b>	18,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Theiner**

Netmakler – Andreas Theiner Immobilien Vermittlung  
Bergmillerstrasse 3/3  
1140 Wien

H +43 699 / 1010 4906

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

















## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im 9. Bezirk von Wien bietet Ihnen eine ideale Lage für urbanes Leben.

Sie liegt hofseitig ruhig im Erdgeschoß der zweiten Stiege eines edlen gepflegten Gründerzeithauses.

Da sich das Haus in Hanglage befindet, geht es trotz Erdgeschoßlage über einige Stufen hin zu der Wohnung.

Die Wohnung bietet Altbauflair mit Parkettböden (mit Ausnahme eines Zimmers), Füllungstüren und einer Raumhöhe von ca. 3,40m.

Die Wohnung ist zentral begehbar. Sie verfügt über drei Zimmer, Küche, Duschbad und getrenntes WC. (Es gehört kein Kellerabteil zu der Wohnung.)

Die Wohnung ist in brauchbarem Zustand. Für höhere Ansprüche sind gewisse Adaptierungen notwendig.

Heizung und Warmwasser mittels Gaskombitherme.

In unmittelbarer Nähe finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten.

Die Nähe zu Universitäten und höheren Schulen macht die Lage besonders attraktiv für Studierende.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut gegeben. Die Straßenbahnenlinie 5 und 12 verkehren in der nahen Alserbachstraße, die Linien 37, 38, 40, 41 und 42 in der Währingerstraße. Ca. 700m sind es zur U6 Station Währinger Straße/Volksoper. Auch die Anbindung an das Wiener Radwegenetz ist bestens gegeben.

Genießen Sie die Vorteile des urbanen Lebens in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens!

Zusätzlich zum Betriebskostenakonto werden monatlich € 77,69 als Zuzahlung zum Reparaturfonds vorgeschrieben. Die monatliche Gesamtbelastung beträgt damit: € 284,78

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Andreas Theiner 0699 1010 4906 gerne zur Verfügung.

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 <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