

## **Smarte 1-Zimmerwohnung in klassischem Wiener Altbau - top Citylage!**



Badezimmer

**Objektnummer: 141/84446**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1908
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	25,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 172,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,30
Kaufpreis:	149.000,00 €
Provisionsangabe:	
3%	

## Ihr Ansprechpartner



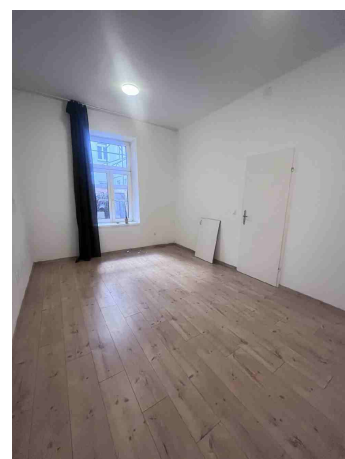
**Timo Kohlweiss**

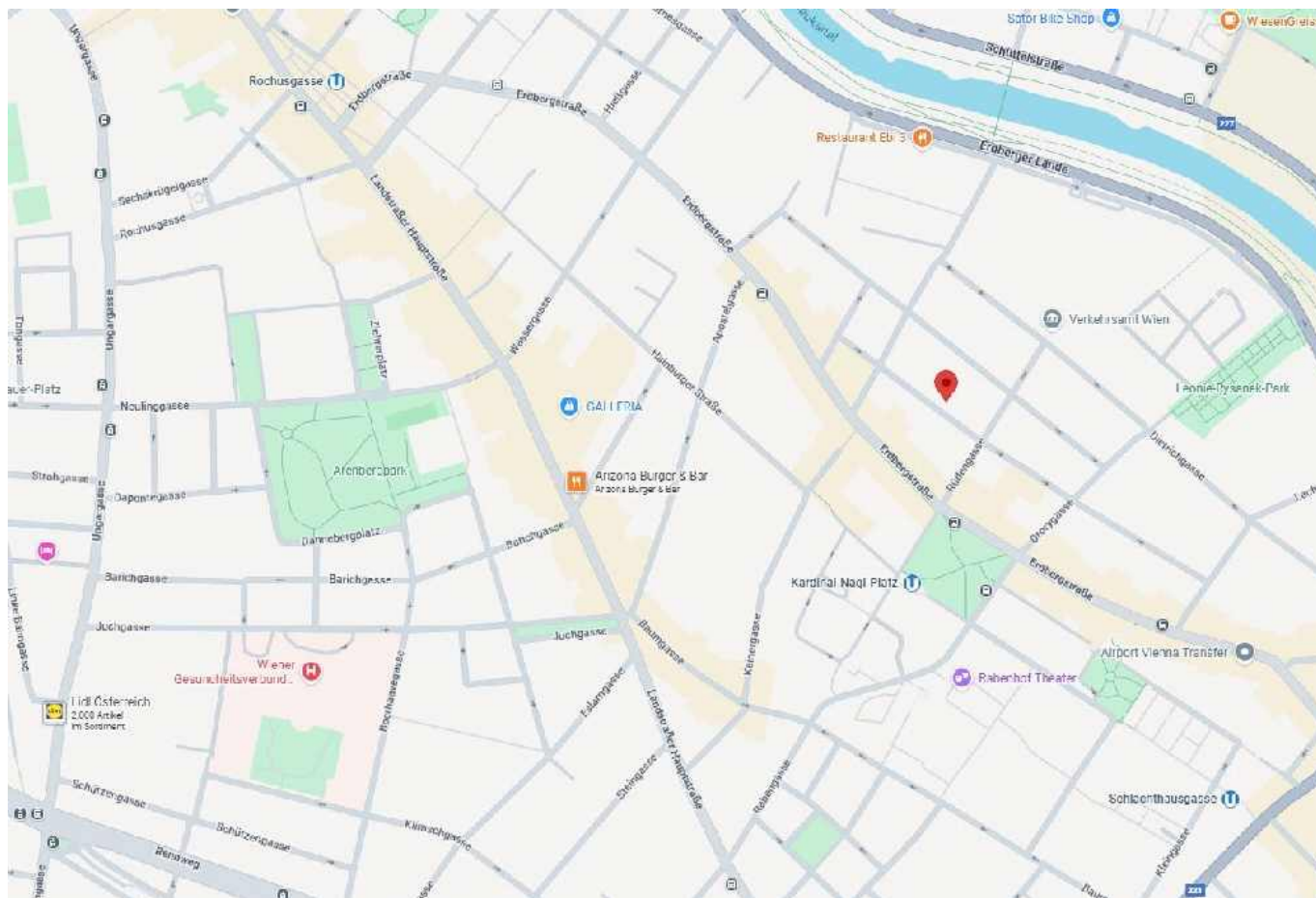
Rustler Immobilienreuhand

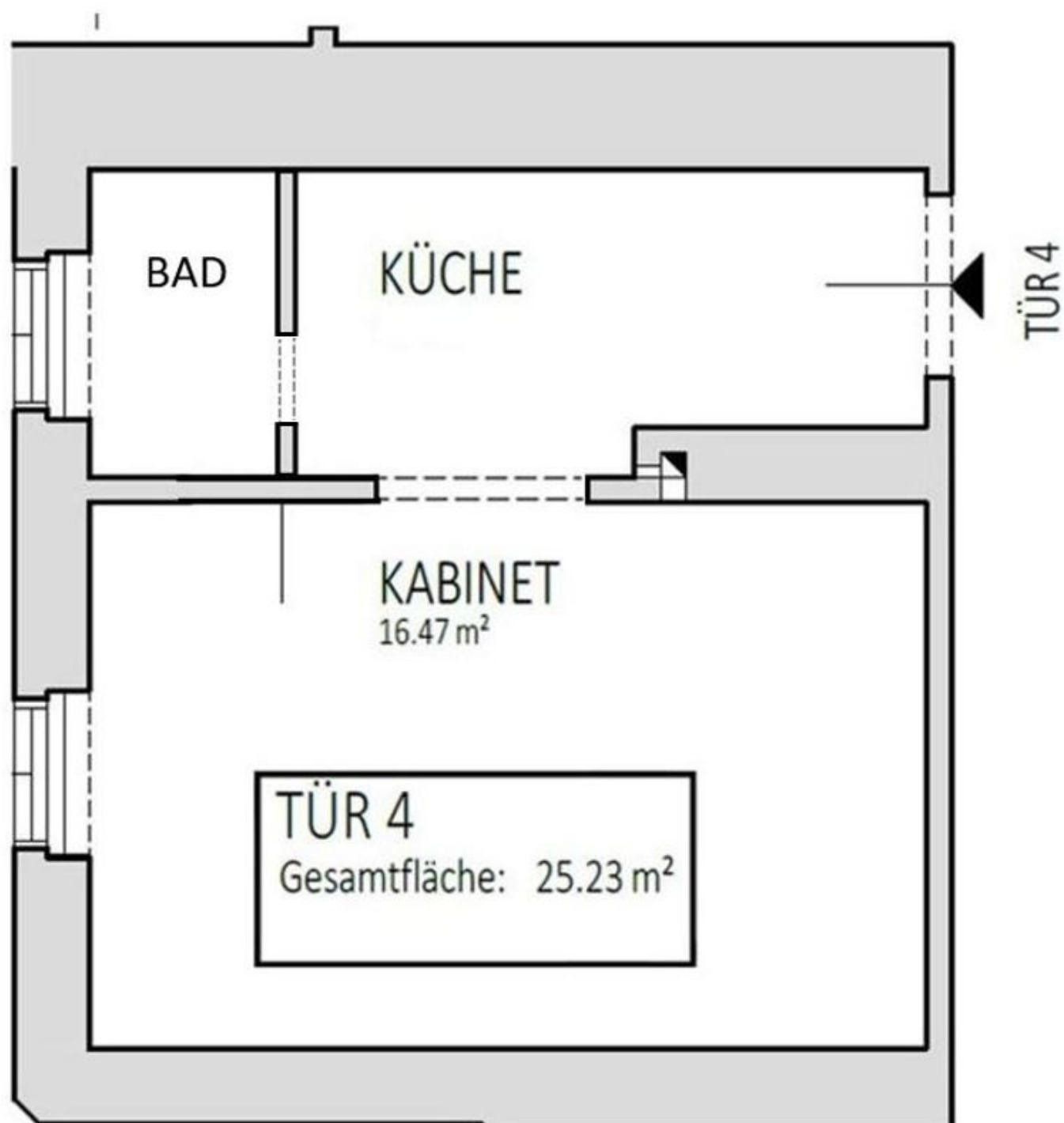
T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683

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







## Objektbeschreibung

### Lage:

Begehrte Lage mit Nähe zur Innenstadt und Donaukanal sowie den Prater-Auen, alles fußläufig erreichbar. Das Haus bietet durch die in unmittelbarer Nähe befindlichen U3-Station "Kardinal Nagl Platz" sowie durch die Buslinie 77A eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung. Die beliebte Landstraße Hauptstraße mit zahlreichen Lokalen und Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Sie finden alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Universitäten in der Umgebung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

### Objekt:

Diese gut geteilte 1-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines vierstöckigen Zinshauses, und ist in den beruhigten Innenhof ausgerichtet. Das Dachgeschoss wird aktuell ausgebaut, und im Zuge dessen das Stiegenhaus sowie die Fassade umfangreich saniert. Der Eingangsbereich des Hauses wird mit Altwiener Fliesen und charakteristischen Lustern geschmückt. Zudem wurde bereits ein Lift eingebaut, und im Kellergeschoss Einlagerungsräume geschaffen!

Die Wohnung verfügt über rd. 25m² und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum mit Küchenzeile
- Zimmer
- Badezimmer mit WC

Diese oberflächlich sanierungsbedürftige Wohnung bietet Ihnen mit etwas handwerklichem Geschick die Chance, daraus Ihr individuelles Zuhause zu gestalten – ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen.

### Ausstattung:

- Bad mit Dusche
- Fliesen- und Parkettböden
- Lift
- Kellerabteil





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.