

## **Ruhig & modern 3-Zimmer-Wohnung mit Außenfläche**



Aussenansicht

**Objektnummer: 1760/726**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Währinger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien, Währing
Baujahr:	1998
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,85 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	79,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,88 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 92,89 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,96
Kaufpreis:	598.000,00 €
Betriebskosten:	134,38 €
USt.:	13,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

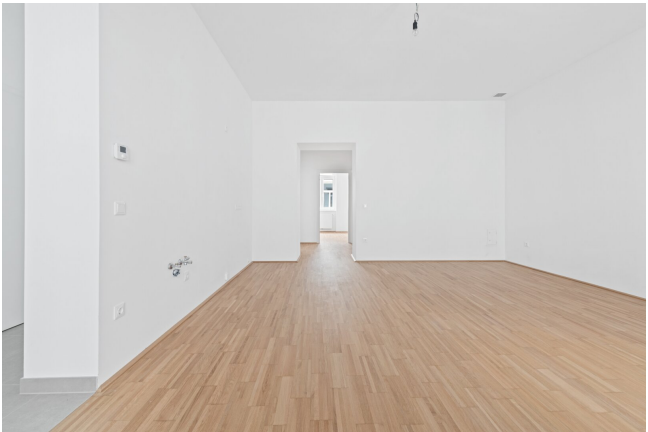
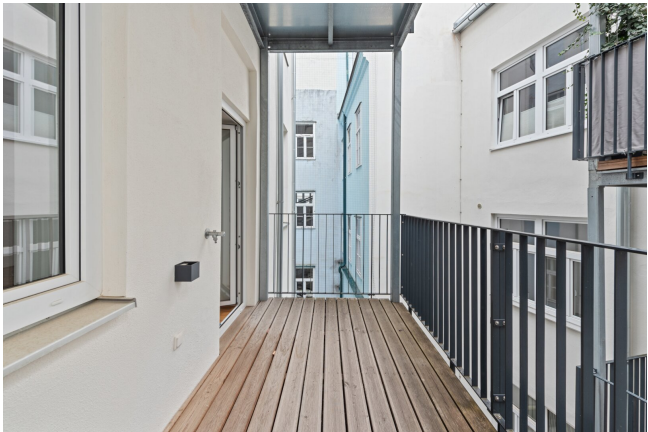
## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kleindl**





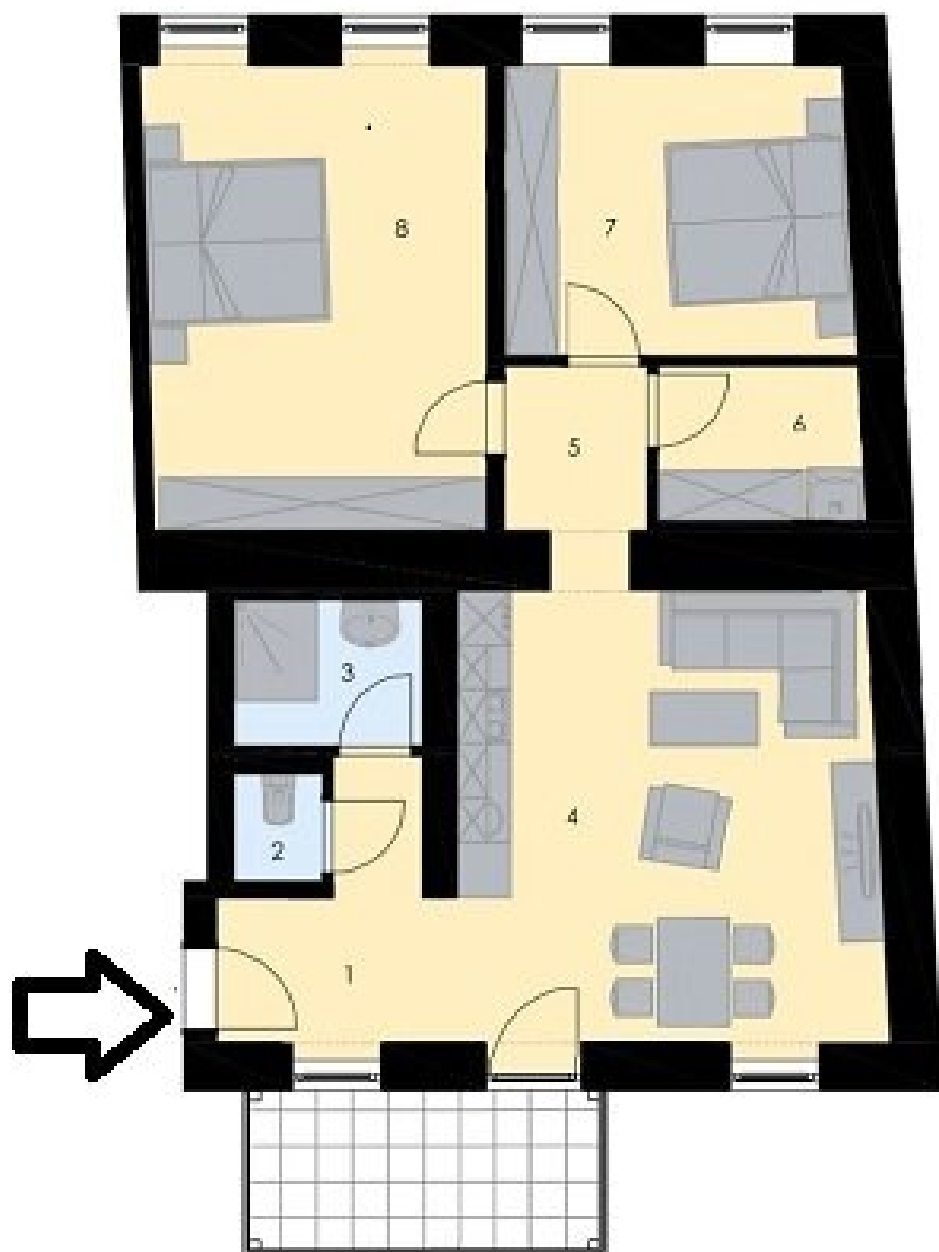














## Objektbeschreibung

**Sehr schöne Altbauwohnung Nähe Aumannplatz und Kutschkermarkt!**

Entdecken Sie diese interessante 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Hoflage als Rückzugsort aus einem pulsierenden Umfeld.

**Ich freue mich auf Ihren Anruf**

**Paul Kleindl 0699/1188 7600, 01 526 26 36 14**

In einem von [Franz Xaver Rohleder](#) und Hugo Mandeltort im Jahre 1898 erbauten schönen Altbau befindet sich diese sehr hübsche 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock.

Bereits der repräsentative Hauseingang verspricht Ihnen eine niveauvolle Immobilie, die sich im Stiegenaufgang fortsetzt.

Die für Sie komplett neu gestaltete und sanierte Wohnung ist ein Erstbezug in Qualität und Ausführung.

Ein Kellerabteil sowie ein Abstellraum bieten ausreichend Stauraum für Einlagerungen.

**Wohnfläche:** 73qm

**Außenfläche:** 7qm

**Aufteilung:**

Vorraum

Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon

offene Küche

2 Zimmer

Badezimmer

Toilette

Abstellraum

Kellerabteil

### **Vorteile auf einen Blick:**

Beliebte Lage nahe Kutschkermarkt und Aumannplatz.

Der Kutschkermarkt bietet frisches Obst und Gemüse, Fleisch, Brot, Käse, Blumen, Feinkost und hausgemachte Spezialitäten in freundlicher Atmosphäre.

Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Straßenbahn zur U-Bahn und 500 Meter zur Schnellbahn.

Durchdachte Grundrissgestaltung, ideal für Paare, WG oder Familie.

Balkon in ruhiger Innenhoflage.

Hoher Altbaustandard mit zeitgemäßen Annehmlichkeiten.

Überzeugen Sie sich vom Flair dieser charmanten Immobilie. Ihr neues Zuhause in 1180 Wien freut sich auf Sie!

**Ich freue mich auf Ihren Anruf**

**Paul Kleindl 0699/1188 7600, 01 526 26 36 14**

Energieklasse: HWB 92,89kWh/m<sup>2</sup>a

Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages, ist an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer laut der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBl. 297/1996), zu bezahlen.

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.