

**# SQ - SANIERUNGSBEDÜRTIGE ALTBAUWOHNUNG -
PRATERCOTTAGE - ca. 103m² - BLICK INS GRÜNE**



Objektnummer: 21231

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,60 m²
Nutzfläche:	103,60 m²
Gesamtfläche:	103,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	680.000,00 €
Betriebskosten:	213,72 €
USt.:	27,09 €

Ihr Ansprechpartner



B.A Arkadi Moullaev

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

T 0676844299202
H 0676844299202

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



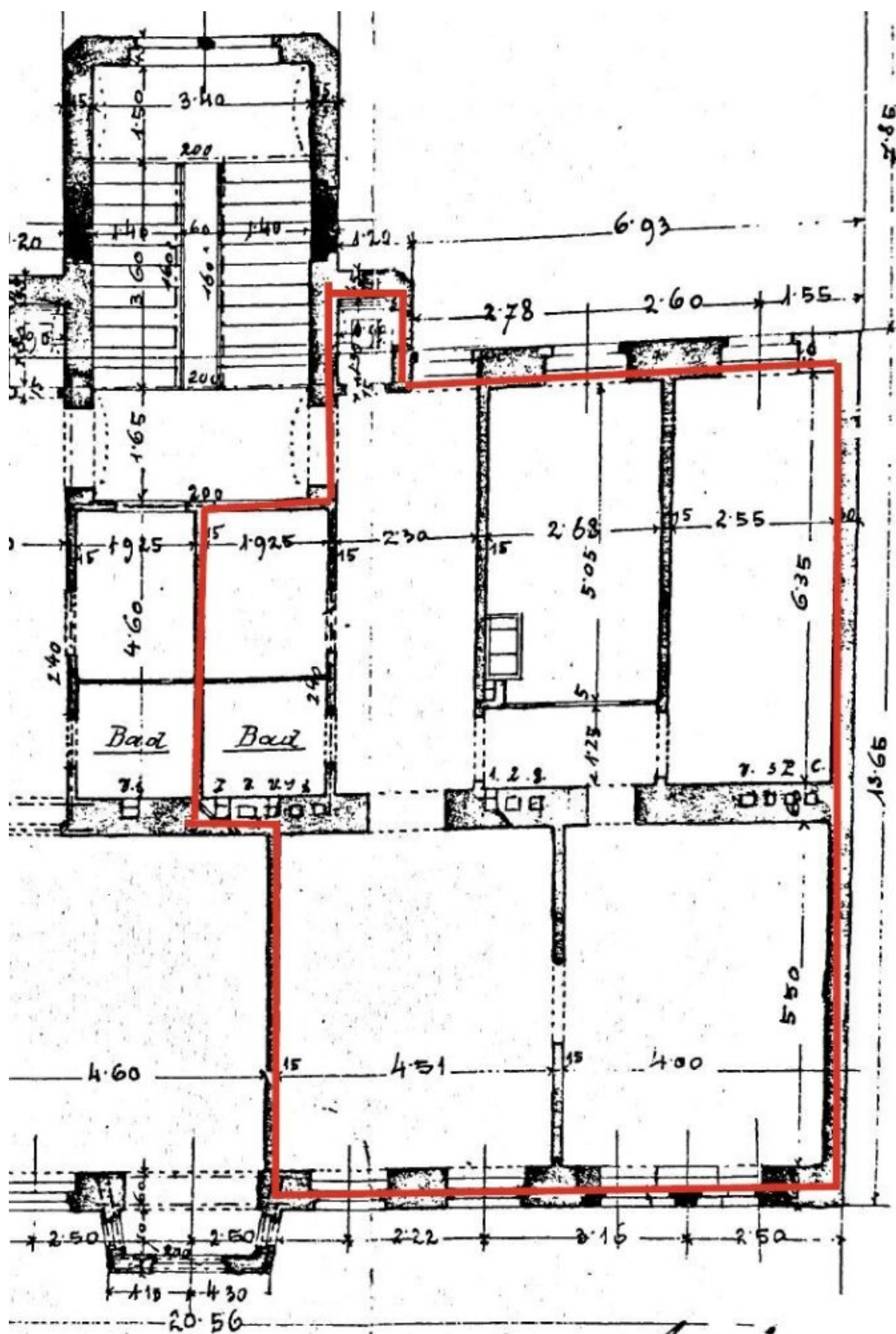












Objektbeschreibung

Beschreibung

Diese weitläufige Altbauwohnung in der Böcklinstraße besticht durch den typischen Charakter der Wiener Gründerzeit und ihre attraktive Lage zwischen Erholungsraum und urbanem Leben. Großzügige Raumhöhen, Parkettboden sowie große Fensterflächen schaffen ein elegantes Wohngefühl mit viel Licht und zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte.

Objektbeschreibung

Die Wohnung Top 6 liegt im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Altbaus und vermittelt eine authentische Wiener Altbau-Atmosphäre.

- Raumhöhe von ca. 3,4m
- Fischgrätparkett in den Wohnräumen
- Großzügige Fenster mit Blick ins Grüne
- Klassische Flügeltüren und charakteristische Altbaudetails
- Neue Isolierglasfenster
- Zustimmung zur Errichtung eines Balkons ist vertraglich gesichert

Raumaufteilung

- Wohnfläche: ca. 103,60 m²
- Vorraum
- WC
- Badezimmer
- Separate Küche

- Schrankraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kabinett

Aktuell wird eines der vier großzügigen Zimmer als Küche genutzt, wodurch die Wohnung derzeit als geräumige Dreizimmerwohnung mit separater Küche erscheint.

Bei einer Verlegung der Küche in den Wohnbereich lässt sich jedoch eine vollwertige Vierzimmerwohnung realisieren – ideal für Familien oder Personen mit höherem Platzbedarf.

Somit bietet die Immobilie flexible Nutzungsmöglichkeiten und kann an unterschiedliche Wohnbedürfnisse angepasst werden.

Ausstattung

- Gasetagenheizung
- Einbauküche
- Gepflegtes Zinshaus mit klassischem Wiener Altbaucharakter

Besondere Merkmale

- Repräsentative Raumhöhen
- Stiltypische Elemente wie Doppelflügeltüren und dekorative Stuckdetails
- Variabler Grundriss mit mehreren Nutzungsmöglichkeiten
- Wohnen nahe dem Prater – grüne Umgebung bei gleichzeitig schneller Erreichbarkeit des Stadtzentrums

Kaufpreis:

- € 680.000,--
- Betriebskosten + Liftkosten inkl. USt und Rücklage: monatlich € 414,17
- Provision:

Kontakt:

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Arkadi Moullaev, B.A per E-mail unter moullaev@stadtquartier.at.

Bitte beachten Sie, dass wir ausschliesslich schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe von Name, Telefonnummer und E-Mail Adresse beantworten können.

Weitere Objekte auf www.stadtquartier.at

You can add us on Facebook! Thank you

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap