

**Großzügiges Altbauensemble im 2. Liftstock – Zwei
Einheiten mit Zusammenlegungspotenzial und
Balkonoption**



Objektnummer: 812

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1932
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 133,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	1.280.000,00 €
Betriebskosten:	406,42 €
USt.:	40,64 €
Provisionsangabe:	

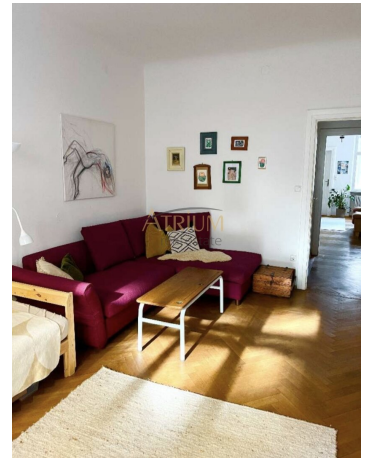
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



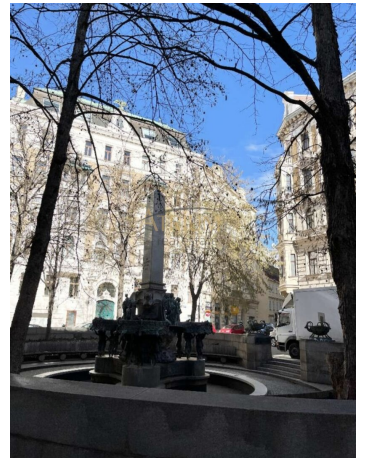
Bojan Djordjevic

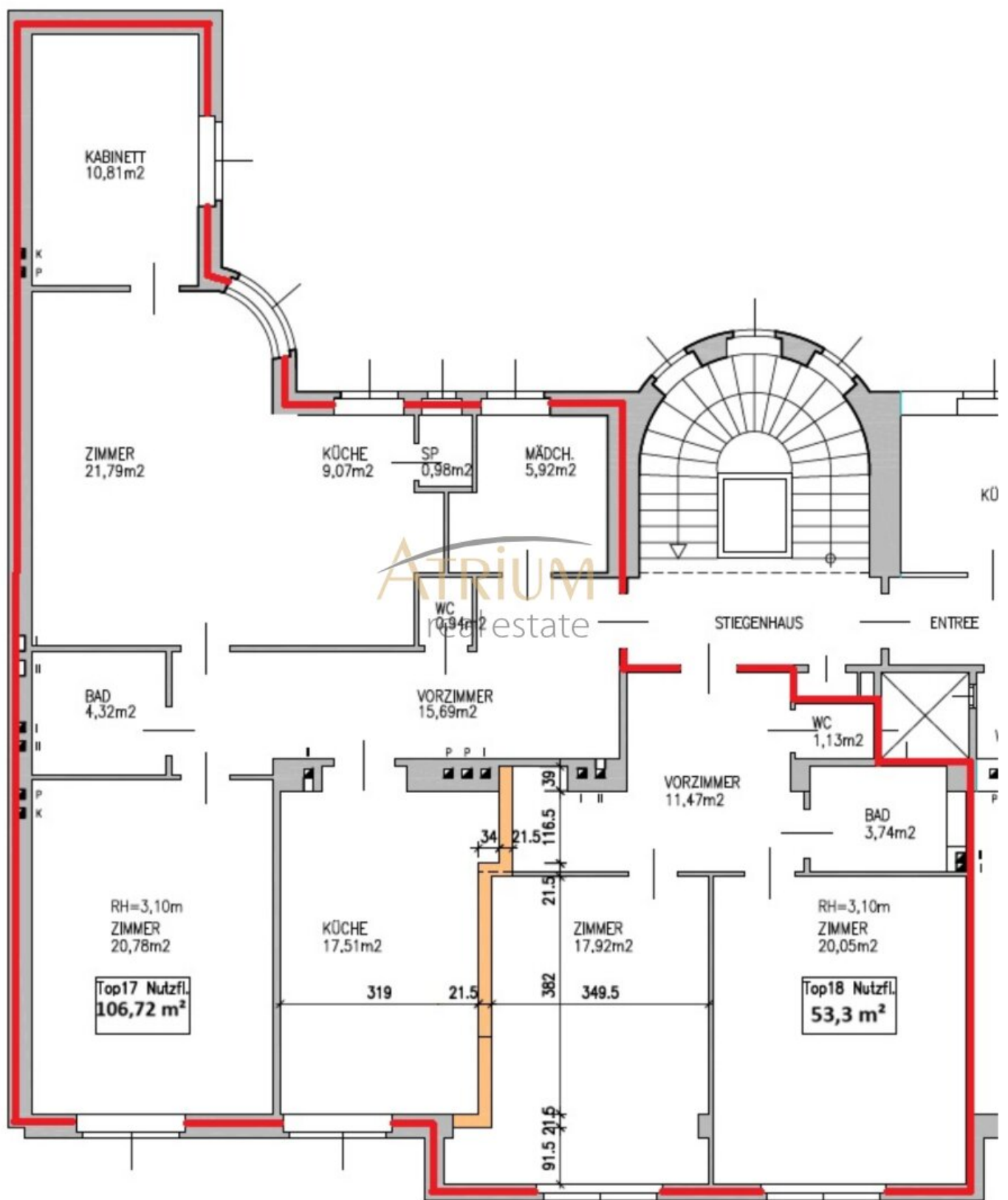
Atrium Global Investment
Stadiongasse 4 Top V











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen **zwei Wohnungen im zweiten Liftstock**, die sowohl getrennt als auch gemeinsam genutzt werden können.

Die **kleinere Einheit** verfügt über ca. 53 m² Wohnfläche und gliedert sich in:

- Vorzimmer
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit offener Küche (erneuert 2018)

Die **größere Einheit** bietet ca. 107 m² Wohnfläche und umfasst:

- Vorzimmer
- Großzügigen Wohnraum mit offener Küche
- Drei Schlafzimmer
- Kabinett
- Badezimmer
- Separate Toilette

Ein besonderes Highlight:

Die meisten Wände sind **nicht tragend**, wodurch eine Zusammenlegung der beiden Wohnungen problemlos möglich ist.

Mit einer **Raumhöhe von ca. 3,10 m** und mehreren straßenseitig belichteten Räumen bietet dieses Objekt beste Voraussetzungen für die Schaffung einer hochwertigen Altbauwohnung.

Hier lassen sich Wohnträume verwirklichen – etwa mit klarer Trennung von:

- repräsentativem Wohnbereich
- privatem Rückzugsbereich
- Homeoffice- oder Gästezone

Eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger mit Weitblick.

Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Djordjevic unter Tel. Nr.: +43660 5451310 gerne zur Verfügung, oder per Mail unter: bojan@atrium-real.at

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap