

## **Ruhig & modern 2-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung mit großen Außenflächen**



**Objektnummer: 1760/916**

**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:                   | 85,17 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 145,47 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 3                                       |
| Keller:                       | 3,38 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 92,89 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,96                           |
| Kaufpreis:                    | 890.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 177,43 €                                |
| USt.:                         | 18,99 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

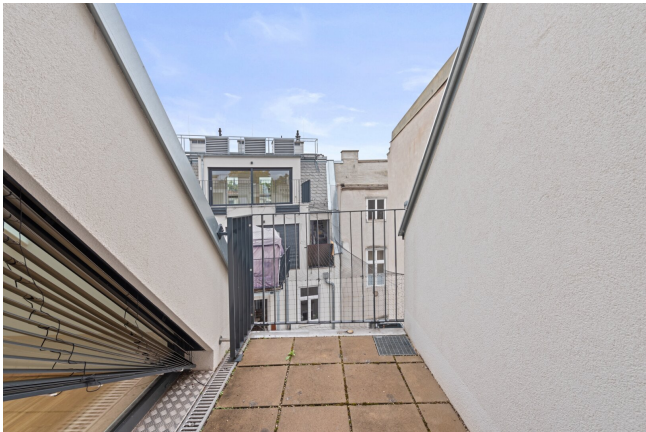


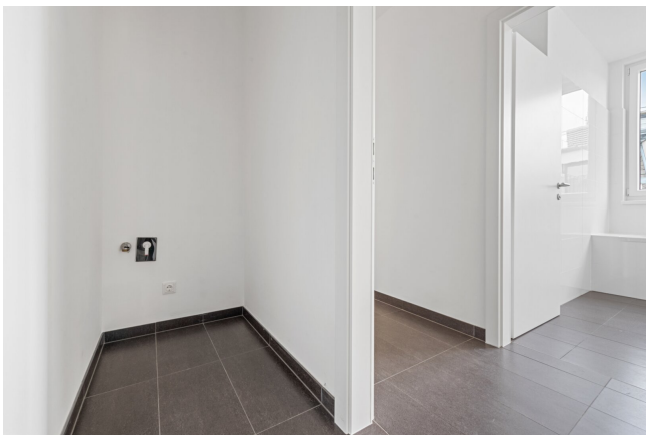
Franz Lind

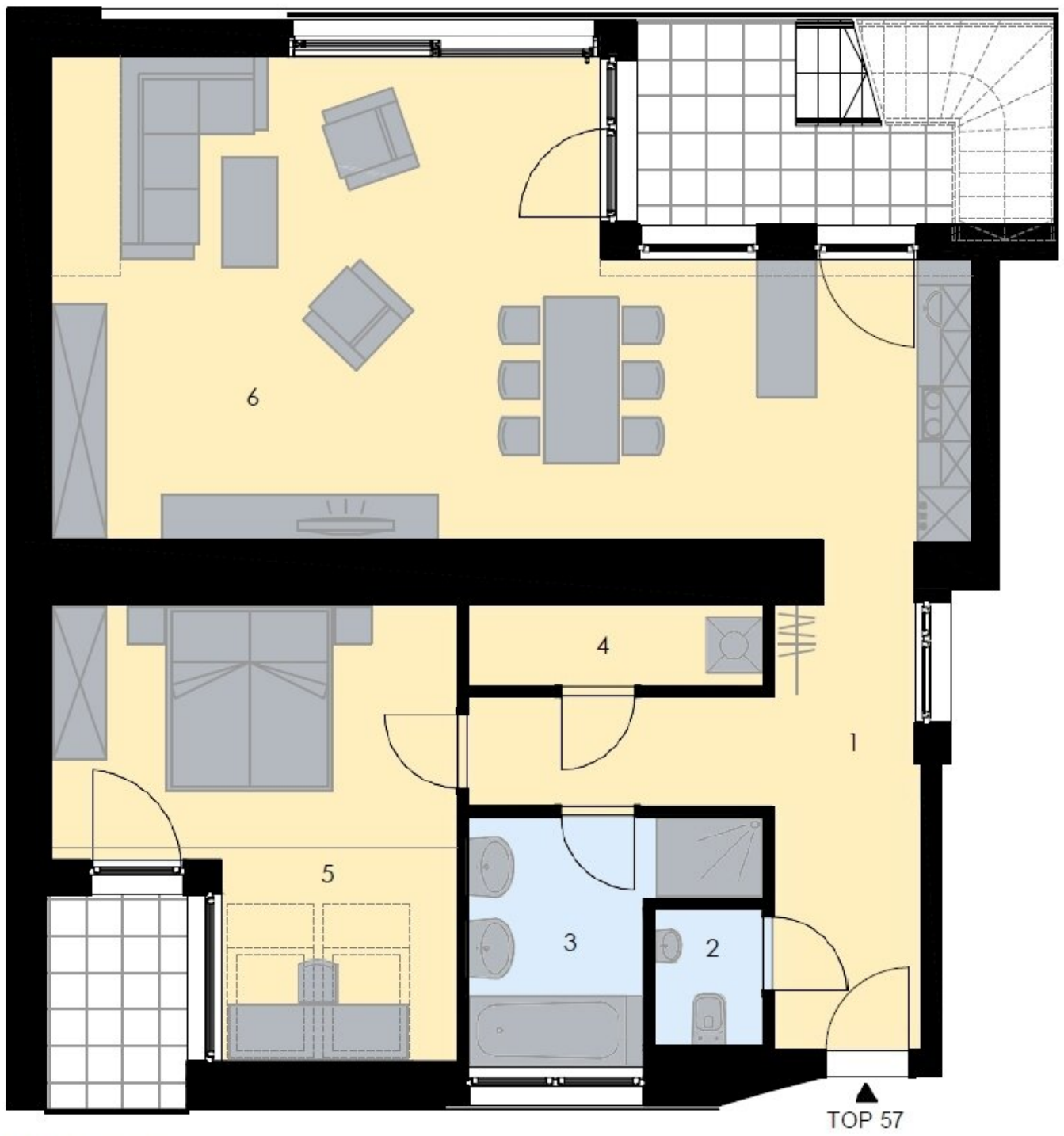




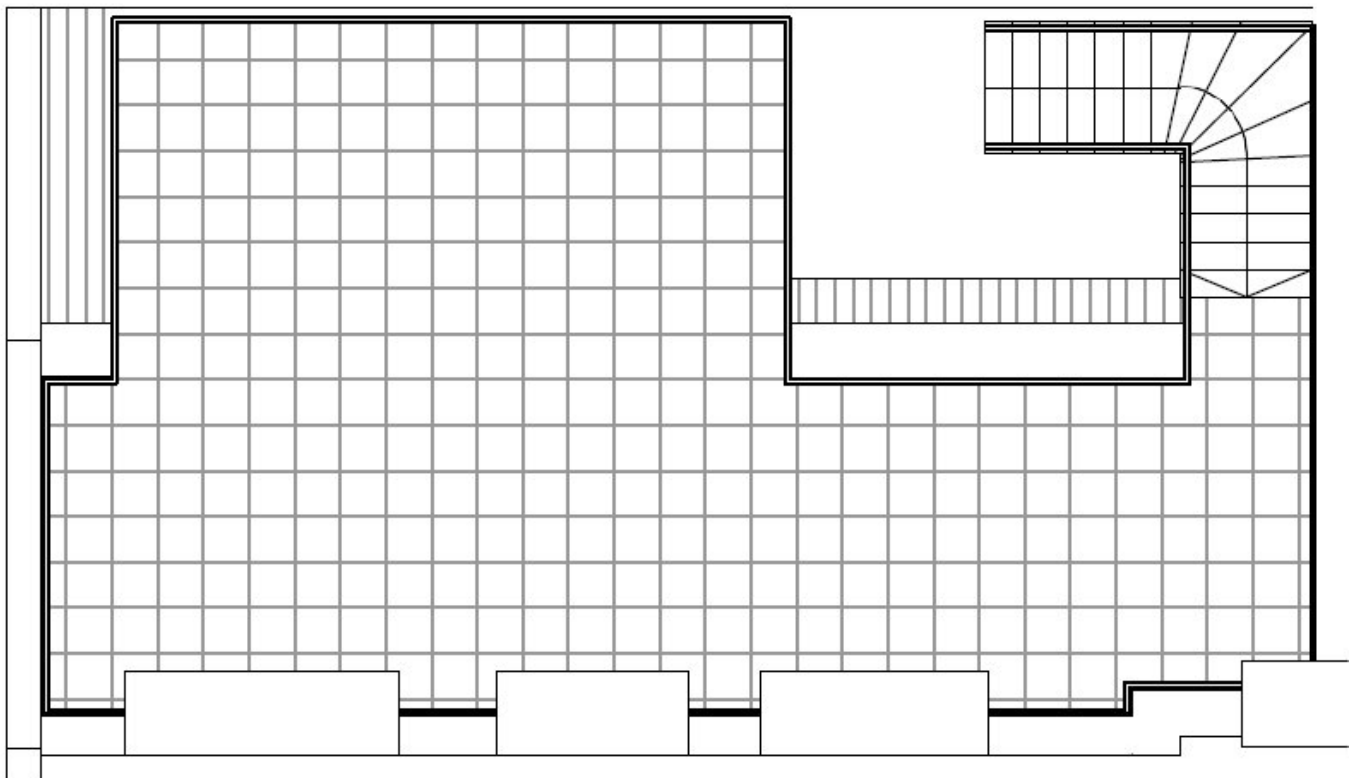








1. Dachgeschoß



2. Dachgeschoß

## Objektbeschreibung

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

Entdecken Sie diese interessante 2-Zimmer-Dachgeschoß Wohnung in ruhiger Hoflage als Rückzugsort aus einem pulsierenden Umfeld.

**Ich freue mich auf Ihren Anruf**

**Franz Lind 0699 1008 5785, 01 526 26 36 13**

In einem von [Franz Xavier Rohleder](#) und Hugo Mandeltort im Jahre 1898 erbauten schönen Altbau befindet sich diese sehr hübsche 2-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoß mit 3 Terrassen.

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:** 85qm

**Außenfläche:** 60qm

**Aufteilung:**

Vorraum

Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse

offene Küche

Zimmer mit Ausgang auf die Terrasse

Badezimmer

Toilette

Abstellraum

2 Kellerabteile

### **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.

Terrassen mit Ausblick.

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**

**Franz Lind 0699 1008 5785, 01 526 26 36 13**

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.