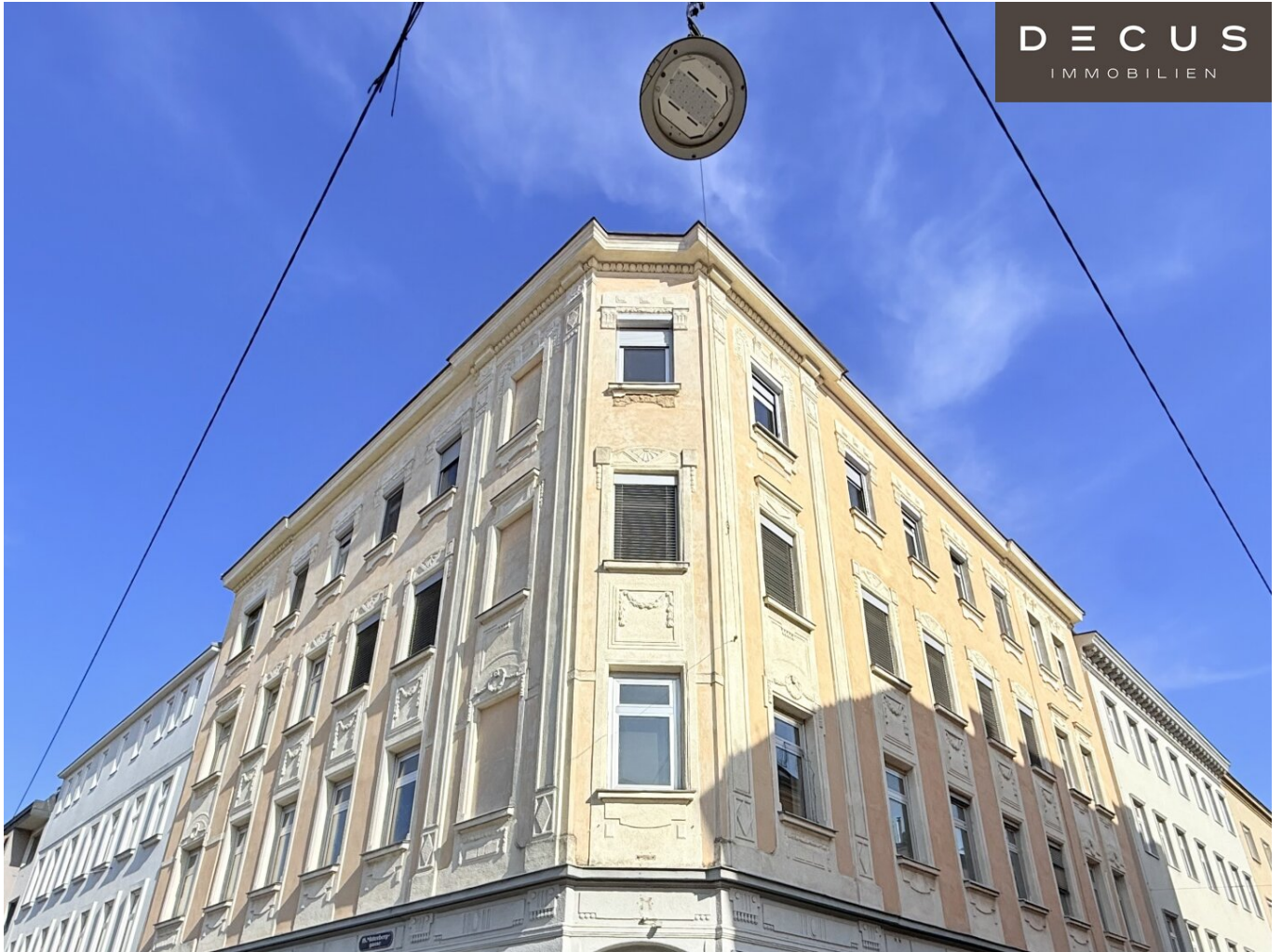


**Charmante Altbauwohnung mit großem Potenzial in
Bestlage | oberstes Stockwerk mit Lift | 4-Zimmer |
ALTBAU |**



Objektnummer: 1152465

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Antonigasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 111,82 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,60
Kaufpreis:	587.500,00 €
Betriebskosten:	431,75 €
USt.:	43,18 €

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Zangger

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 531 74 20
H +43 660 531 74 20
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

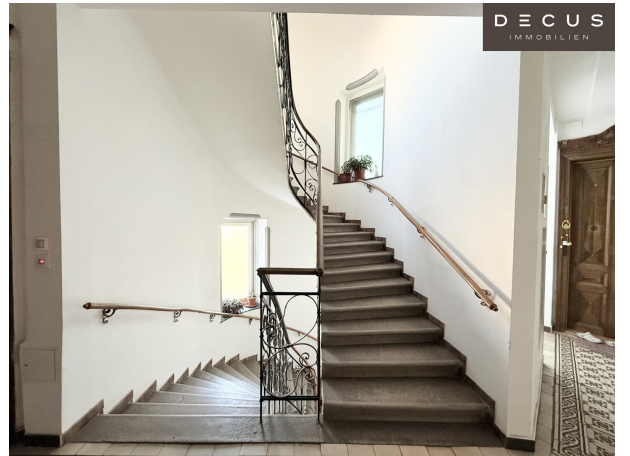
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

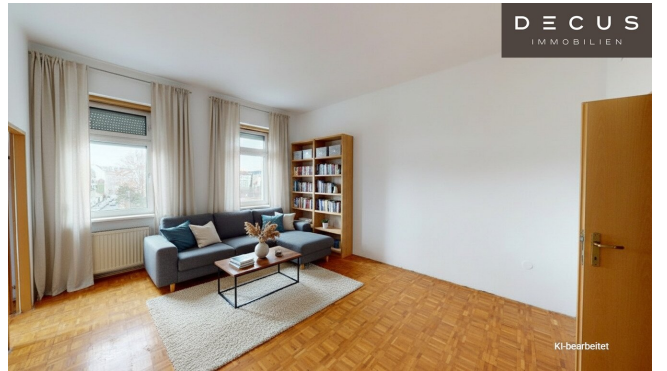


DECUS
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet









DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



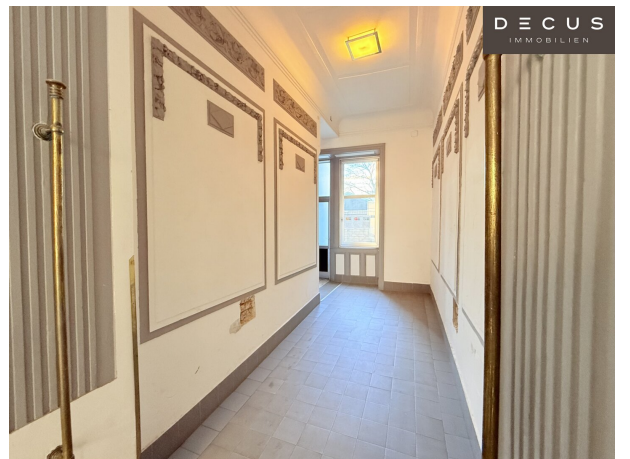
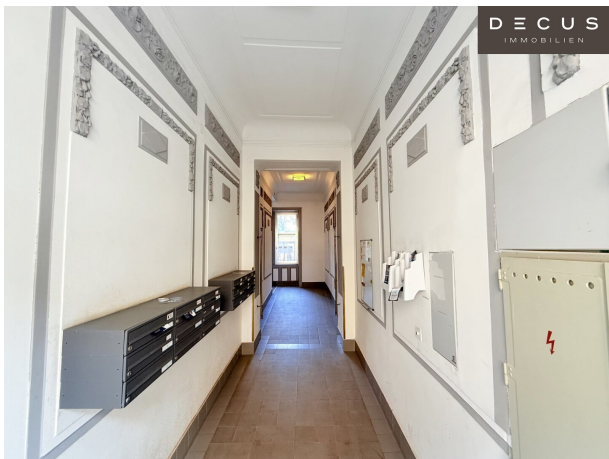
DECUS
IMMOBILIEN

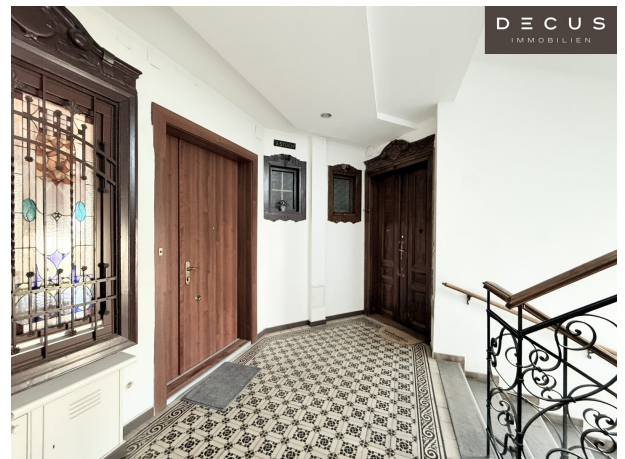
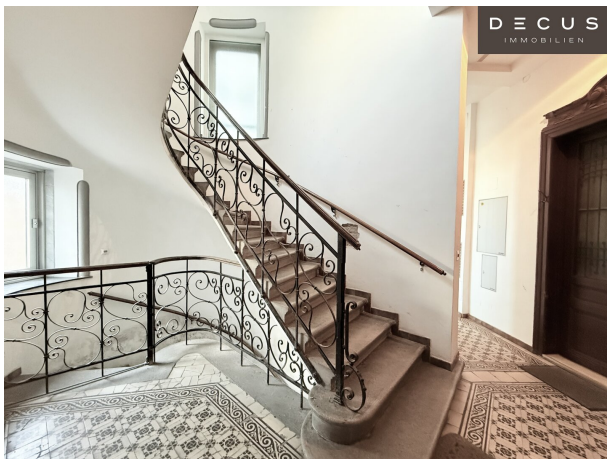


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





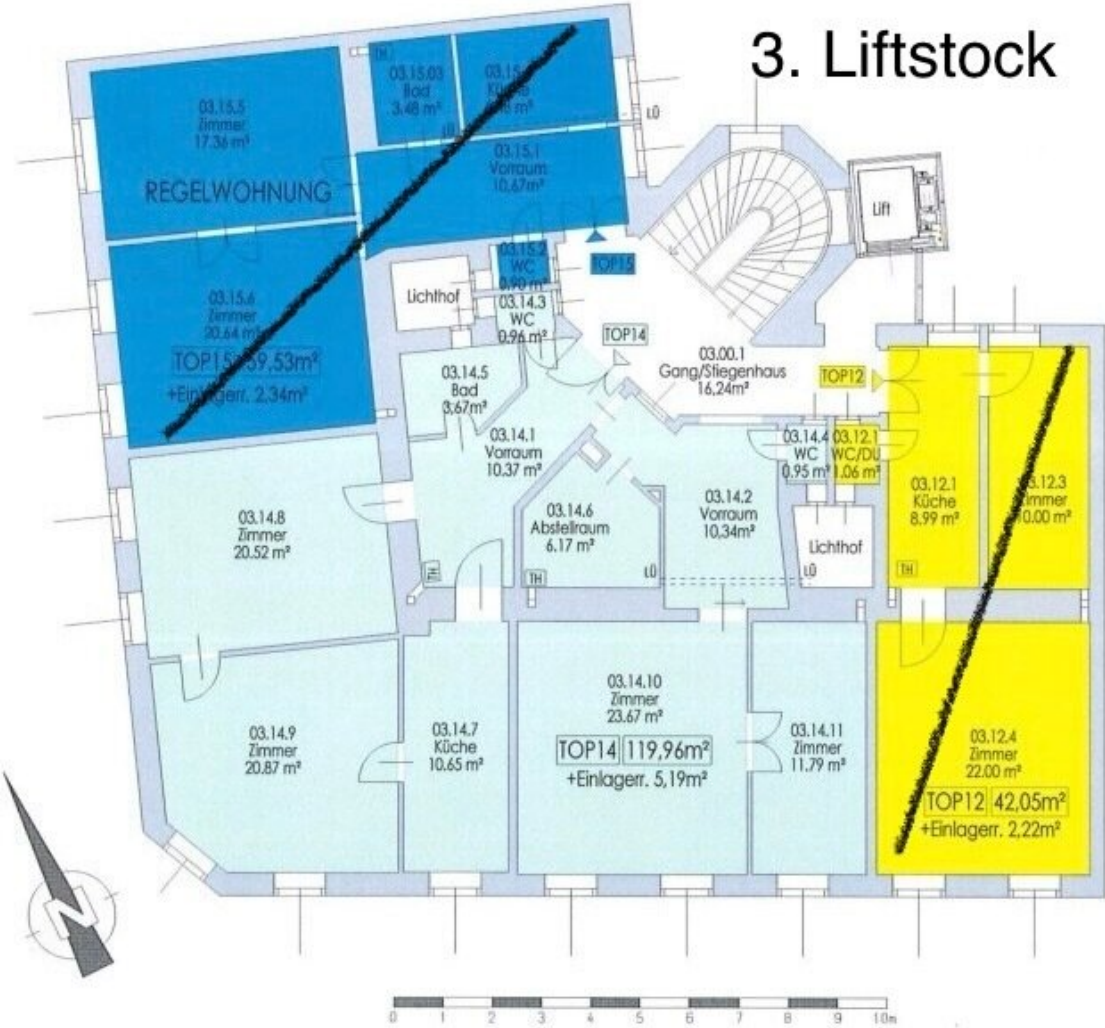


DECUS

IMMOBILIEN



3. Liftstock



Objektbeschreibung

Altbau-Charme trifft Potenzial – Ihr neues Zuhause in Währing

In der **Antonigasse** im **begehrten 18. Wiener Gemeindebezirk** gelangt diese **großzügige Altbauwohnung** zum Verkauf.

Mit einer Wohnfläche von rund **120 m²** überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Wohngemeinschaften.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung verfügt über drei großzügige Wohnräume sowie ein zusätzliches Kabinett, die flexibel genutzt werden können.

Der einladende Vorraum ist mit maßgefertigten Holzeinbauschränken ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie ein stilvolles Ambiente. Zwei separate Toiletten erhöhen den Wohnkomfort. Das Badezimmer ist kompakt und funktional mit einer Dusche gestaltet.

Die voll ausgestattete Einbauküche inklusive Geschirrspüler lässt keine Wünsche offen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Haushaltsraum mit Waschmaschine und Trockner.

Gebäude & Zustand

Das stilvolle Altbauhaus stammt aus dem Jahr **1912** und wurde **2012** umfassend saniert. Im Zuge der Sanierung wurde auch ein **Lift eingebaut**.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch durch kleinere erforderliche Sanierungsarbeiten zusätzliches Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Highlights auf einen Blick

- Ca. **120 m²** Wohnfläche
- **3 große Zimmer + Kabinett**
- **Oberstes Stockwerk** mit Lift

- Barrierefreier Zugang
- Maßgefertigte Einbauschränke
- **2 separate WCs**
- **Haushaltsraum** mit Waschmaschine & Trockner
- **Kellerabteil** vorhanden
- **Ruhige und begehrte Lage**

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einer der **gefragtesten Lagen des 18. Bezirks**. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Grünflächen. Auch die MedUni Wien ist bequem erreichbar, was die Wohnung besonders für Studierende attraktiv macht.

Verkehrsanbindung

- **Straßenbahnlinien 9, 42 & 43** mit direkter Verbindung in die Innenstadt
- **U-Bahn U6** (Station Michelbeuern – AKH) nur wenige Minuten entfernt
- Buslinien in fußläufiger Entfernung

Fazit

Dank der hervorragenden Infrastruktur und der ruhigen, dennoch zentralen Lage bietet diese Altbauwohnung eine ideale Kombination aus Wohnqualität und Entwicklungspotenzial – perfekt für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang

der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap