

**Großer Sonnenbalkon - Kernsaniertes Schmuckstück -
Top Altbau - U3 Nähe**



Objektnummer: 17279

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,60 m ²
Nutzfläche:	59,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	157,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	147,00 €
USt.:	14,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



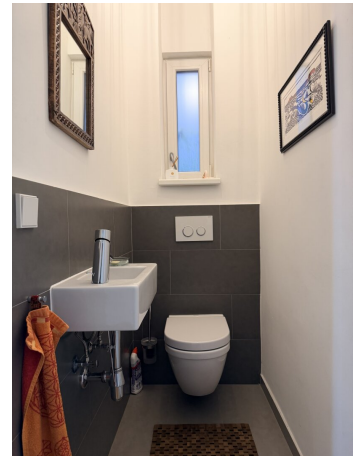
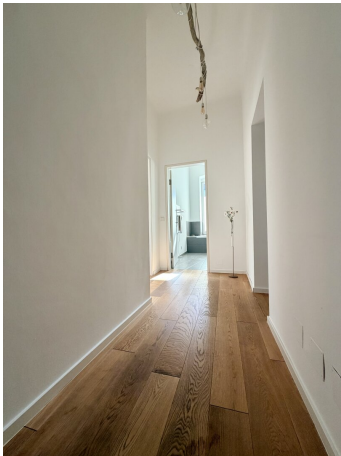
Peter Köhler

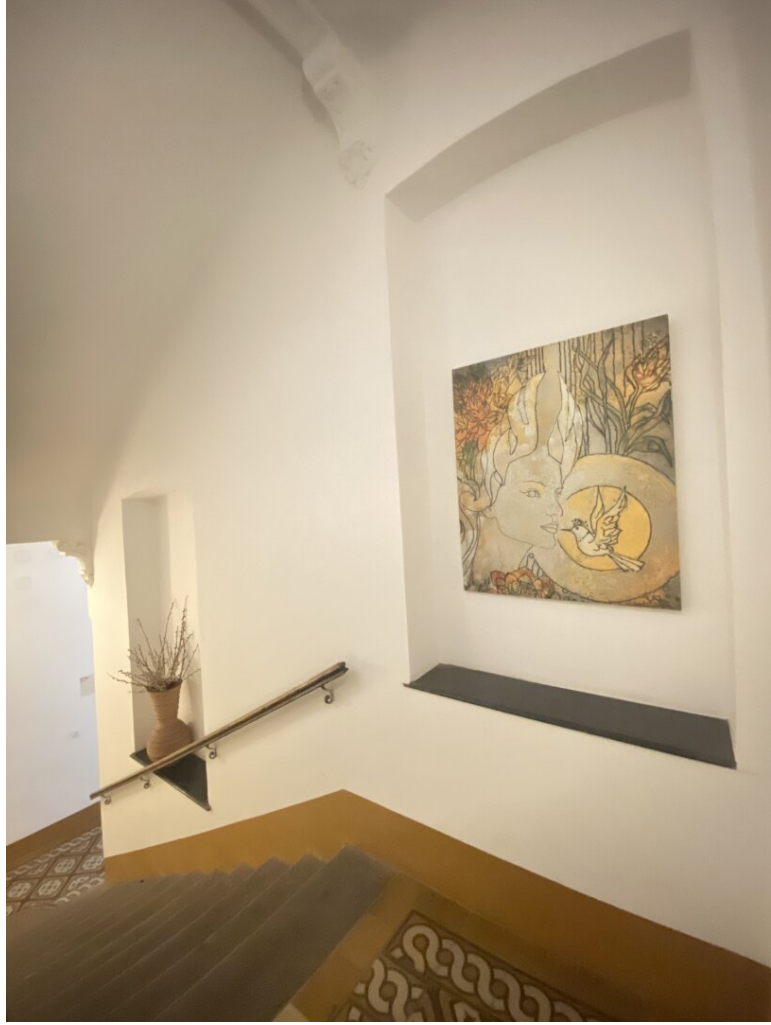
engelreal immobilien gmbh
Bierhäuselberggasse 75
1140 Wien











Objektbeschreibung

Stilvolle Altbauwohnung mit Fußbodenheizung, südseitigem Balkon und Blick in den ruhigen Innenhof

Diese außergewöhnlich schöne Altbauwohnung vereint klassisches Flair mit modernem Wohnkomfort. 2016 wurde das gesamte Haus umfassend generalsaniert – inklusive Dachgeschoßausbau, Lifteinbau sowie moderner Hauszentralheizung mit Fußbodenheizung, Vollwärmeschutz. Dabei entstand ein wahres Schmuckstück: eine lichtdurchflutete Wohnung mit hohen Räumen, edlem Eichenparkett und einem besonderen Wohlfühlcharakter.

Wohnung:

Die Wohnung begeistert durch ihre großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Zwei helle, große Zimmer öffnen sich zum ruhigen Innenhof und bieten Zugang zu einem sonnigen, **südseitigen Balkon mit rund 17 m²**.

Ein luxuriöses Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fenster, eine stilvolle, voll ausgestattete Einbauküche sowie durchdachte Stauraumlösungen runden das Angebot perfekt ab.

Highlights dieses Altbautraums:

- **Einzigartige Atmosphäre:** Hohe Räume (ca. 3,40 m), elegante, bodentiefe Fenster und moderne Türen
- **Ruhige Innenhoflage:** Alle Räume zum Hof ausgerichtet, kein direkter Nachbar, Blick auf einen schönen Götterbaum
- **Südseitiger Balkon (17 m²):** Sonne und Ruhe – ideal zum Entspannen
- **Hochwertige Ausstattung:** Fußbodenheizung, edler Eichenparkett, luxuriöses Bad mit Wanne, Dusche und Fenster
- **Durchdachte Raumaufteilung:** Ausgang auf den Balkon aus beiden Wohnräumen, Einbauschränk im Schlafzimmer, Abstellraum, großzügiges Vorzimmer
- **Gepflegtes Haus:** Stilvolles Entrée, dekoriertes Stiegenhaus, moderner Lift

Haus

Das Haus mit nur 15 Wohneinheiten wurde 2016 vollständig saniert. Ein geräumiger Personenlift verbindet alle Etagen. Die Beheizung erfolgt zentral über eine

Gas-Fußbodenheizung.

Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt in einem besonders lebenswerten Grätzl nahe dem **Meiselmarkt** und der **Hütteldorfer Straße**. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Lokale, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die **U3-Station Johnstraße** sowie Straßenbahnen sorgen für eine schnelle Anbindung in die Innenstadt. Auch Parkplätze sind in der grünen Allee vor dem Haus gut verfügbar.

In wenigen Minuten erreicht man den **Schönbrunner Schlosspark** – ideal für Freizeit und Erholung.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin um sich einen persönlichen Eindruck von dieser schönen Wohnung zu machen.

Für weitere Informationen zu diesem Objekt und/oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte

Herrn Peter Köhler unter **0699 - 1581 6228** oder per Email an pk@engelreal.at

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

Courtagepassus:

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grundbucheintragungsgebühr: 3,5%

Grunderwerbsteuer: 1,1%

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

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 <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap