

## **Urbanes Refugium mit Gartenlandschaft: Drei Einheiten verschmelzen zu einem einzigartigen Wohnkonzept**



**Objektnummer: 5266**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,88 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	218,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	97,40 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,88
<b>Kaufpreis:</b>	898.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	247,81 €
<b>USt.:</b>	24,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sophia Ehinger**

IM Lifestyle Properties GmbH











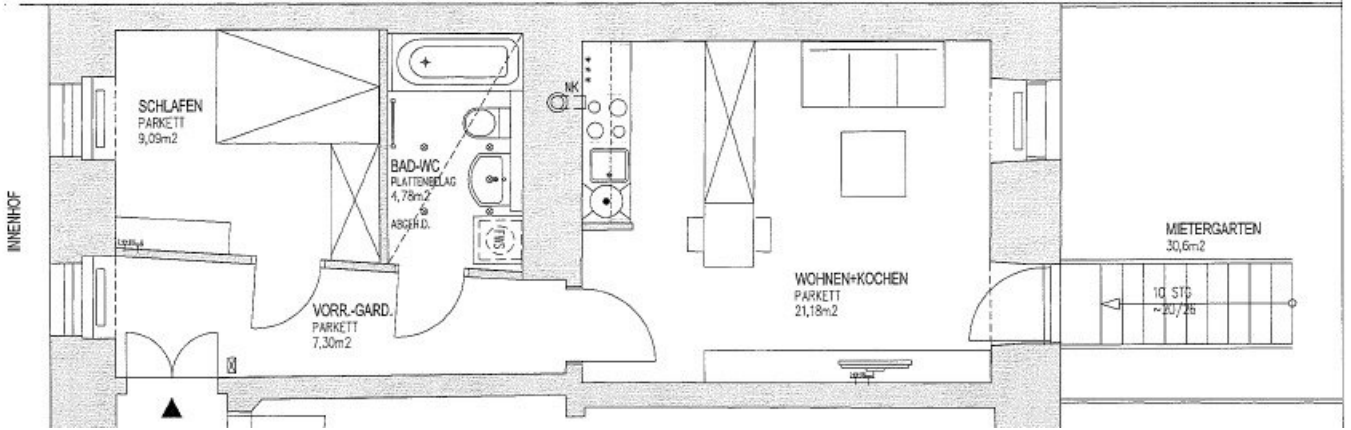


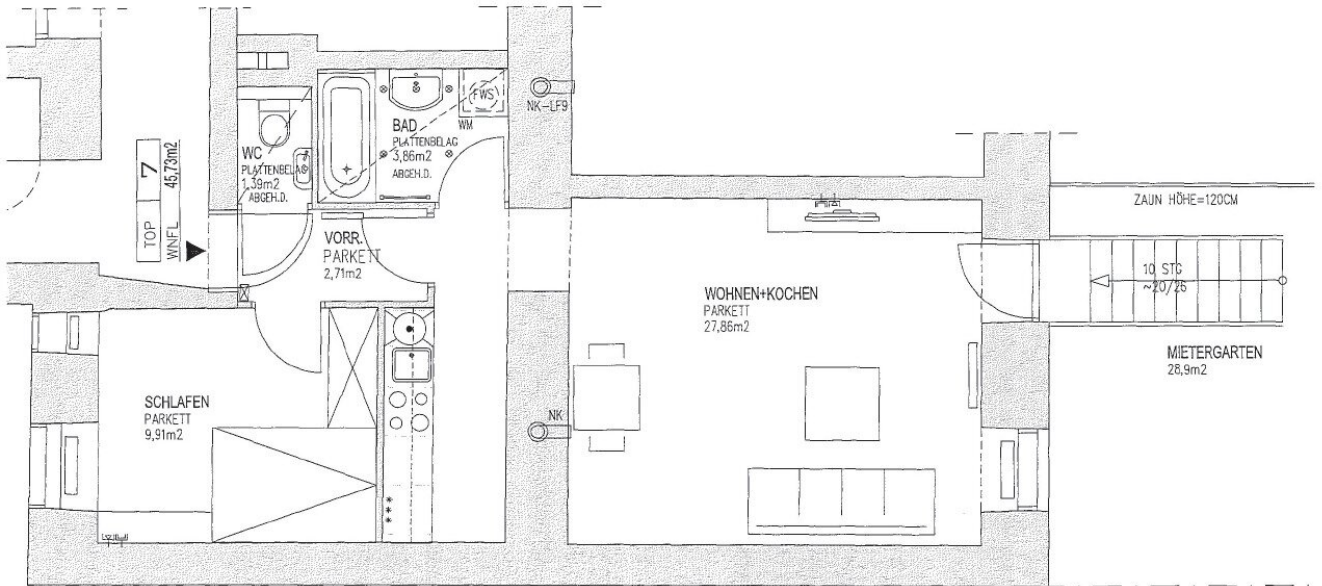


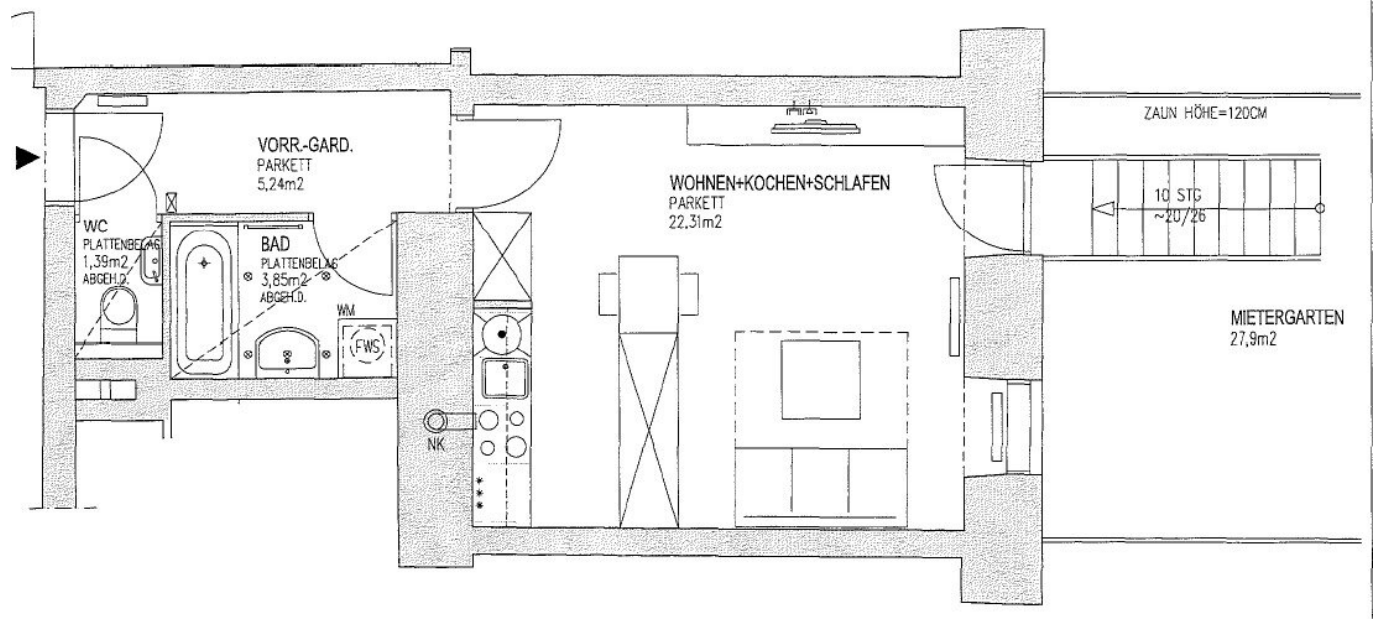
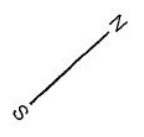


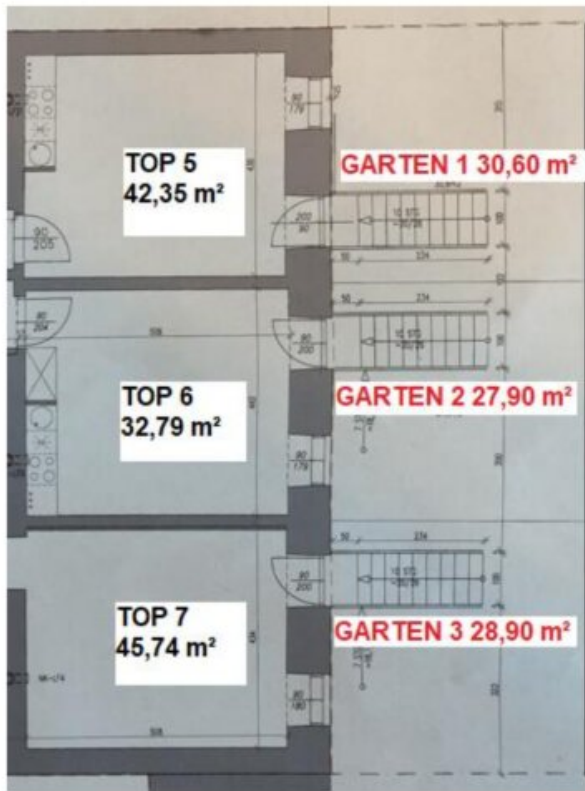












ERDGESCHOSS



**KELLERGESCHOSS**

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine 5,5-Zimmer Wohnung im 3. Wiener Gemeindebezirk!

Mitten im Herzen des 3. Bezirks eröffnet sich eine außergewöhnliche Möglichkeit: Drei eigenständige Altbauwohnungen können zu einer großzügigen Einheit zusammengeführt werden – inklusive zusätzlicher Gangfläche von ca. 7 m<sup>2</sup>, die ins Eigentum integriert werden kann. Die Verbindung aus mehreren Einheiten eröffnet architektonisch anspruchsvolle Lösungen – von offenen Loft-Konzepten bis hin zu klar strukturierten Wohnzonen. Das Ergebnis: ein einzigartiges Wohnkonzept mit rund 128 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (inkl. Erweiterung) und privaten Gartenflächen, die eine seltene Ruheoase in urbaner Lage schaffen.

Die bestehende Struktur umfasst:

- eine lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Wohnküche und Garten
- eine charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und großem Wohnbereich
- eine kompakte Einheit, ideal als Erweiterung, Gäste- oder Arbeitsbereich

Alle drei Einheiten sind aktuell separat zugänglich, verfügen über eigene Sanitärbereiche und lassen sich dadurch flexibel neu strukturieren.

Die stilvolle und bestens erhaltene Liegenschaft besticht durch ihre erstklassige Lage direkt am Kardinal-Nagl-Platz, eingebettet in eine ruhige, verkehrsberuhigte Einbahnstraße. Dank der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn-Station ist eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum gegeben, während die charmante Umgebung mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Grünflächen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Sophia Ehinger

national - Tel: [0681 813 96551](tel:068181396551)

international - Tel: [+43 681 813 96551](tel:+4368181396551)

e-mail: [ehinger@lifestyle-properties.at](mailto:ehinger@lifestyle-properties.at)

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap