

**2 separate Zimmer - WG tauglich!**



**Objektnummer: 1760/1108**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Währinger Straße 168           |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien, Währing             |
| Baujahr:                      | 1900                           |
| Zustand:                      | Erstbezug                      |
| Alter:                        | Altbau                         |
| Wohnfläche:                   | 48,85 m <sup>2</sup>           |
| Nutzfläche:                   | 48,85 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 1,50                           |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 1                              |
| Heizwärmebedarf:              | 92,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,96                           |
| Kaufpreis:                    | 335.000,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 90,11 €                        |
| USt.:                         | 9,01 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Irene Lindenberger**

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12

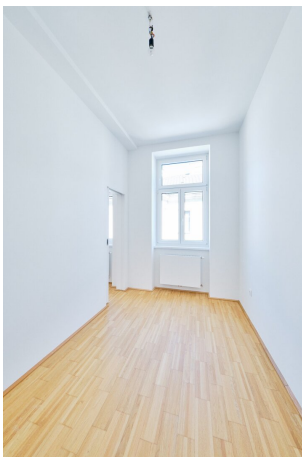
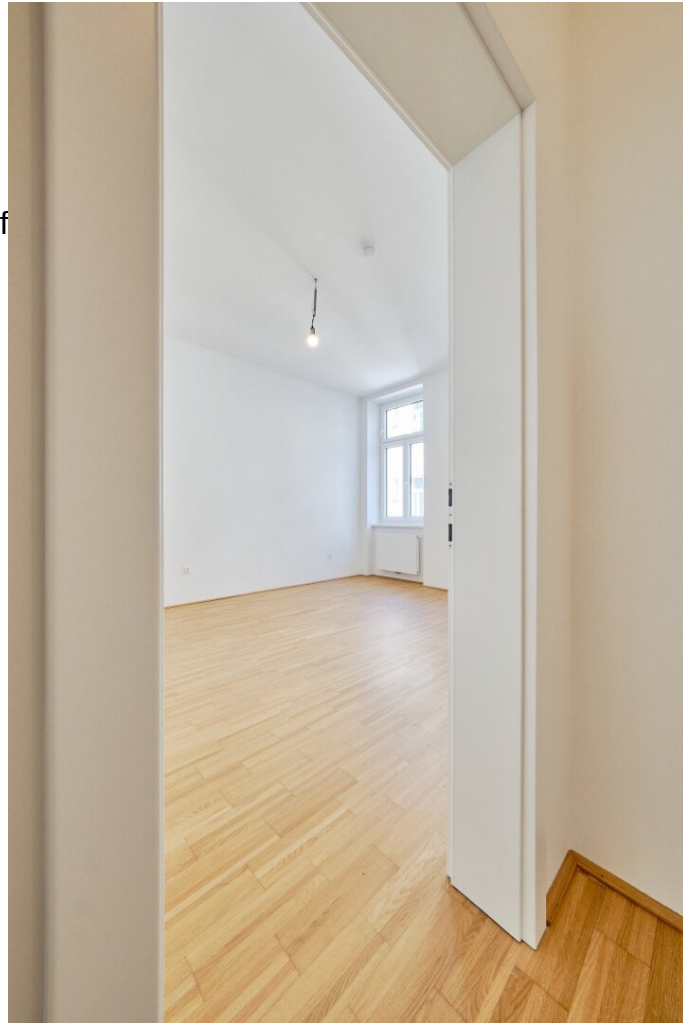
1150 Wien

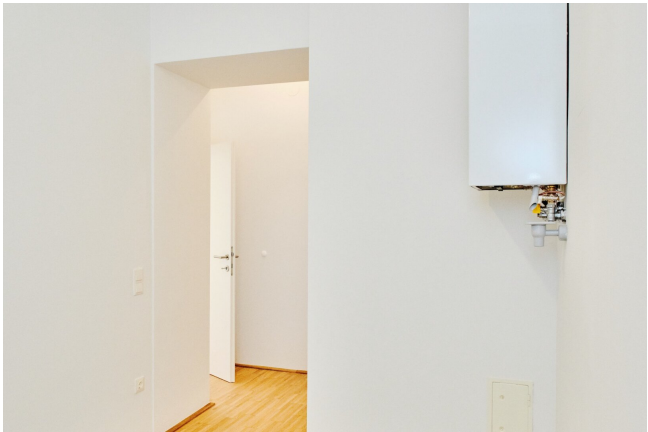
T +43 1 526 26 36

H +43 660 824 3952

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

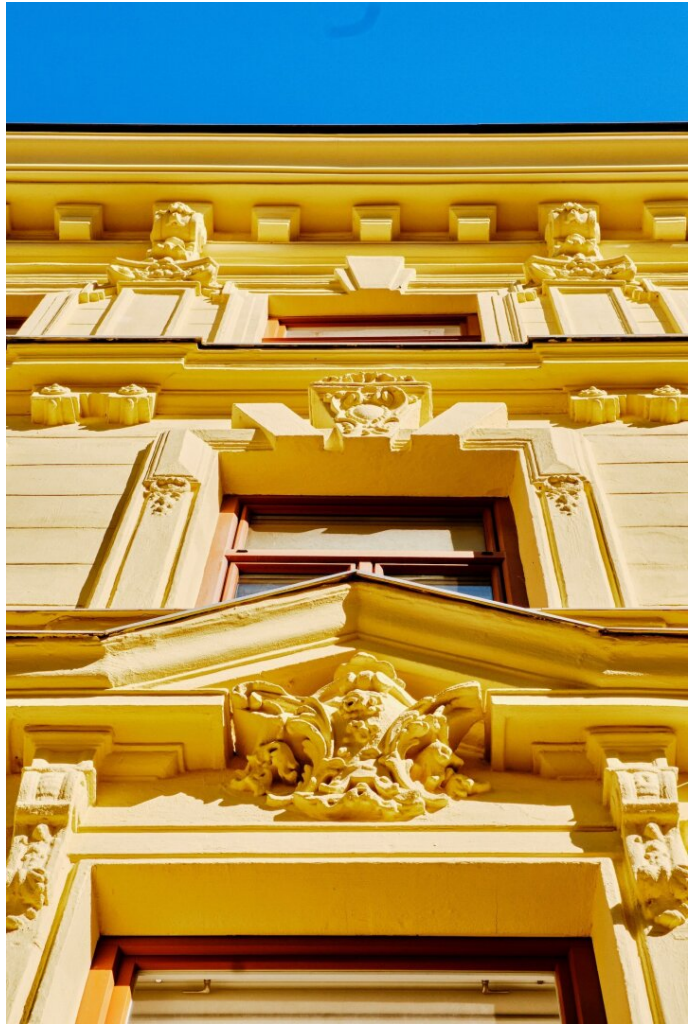
gstermin zur

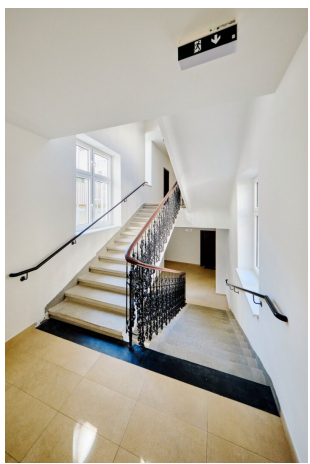
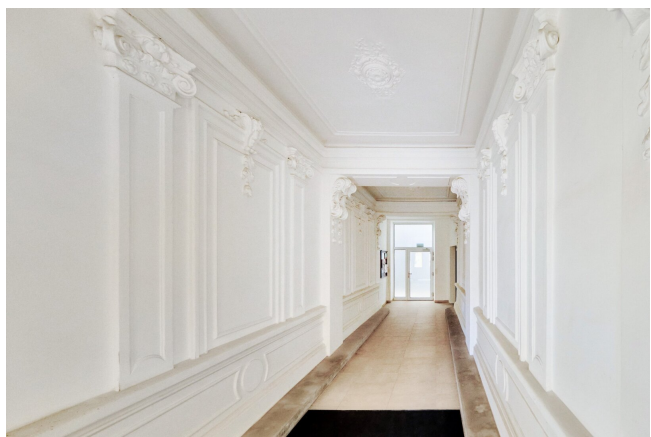
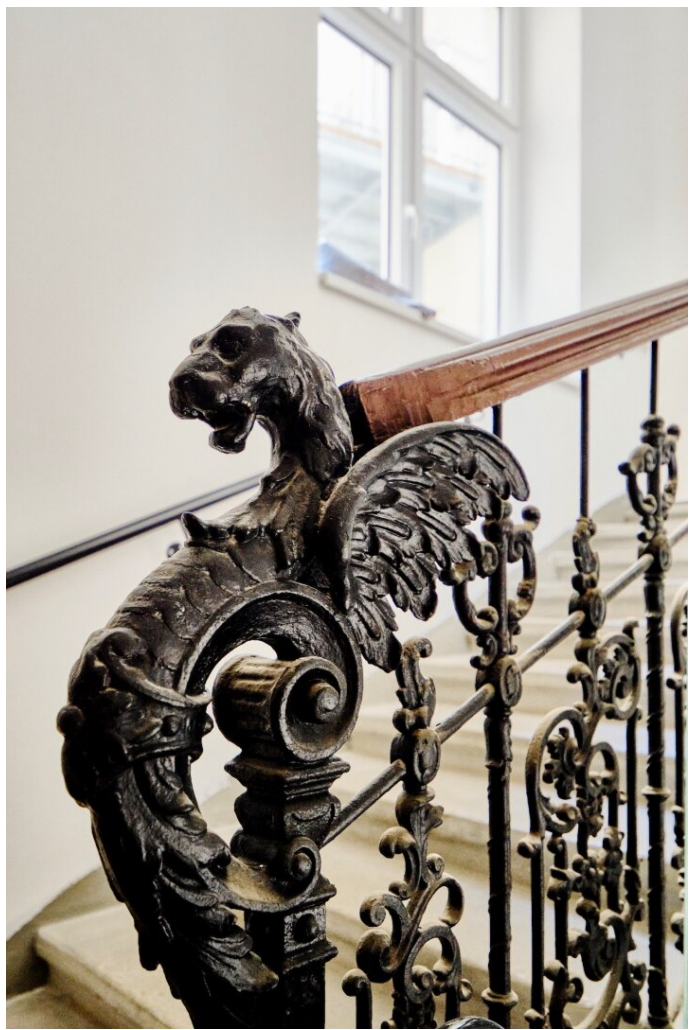


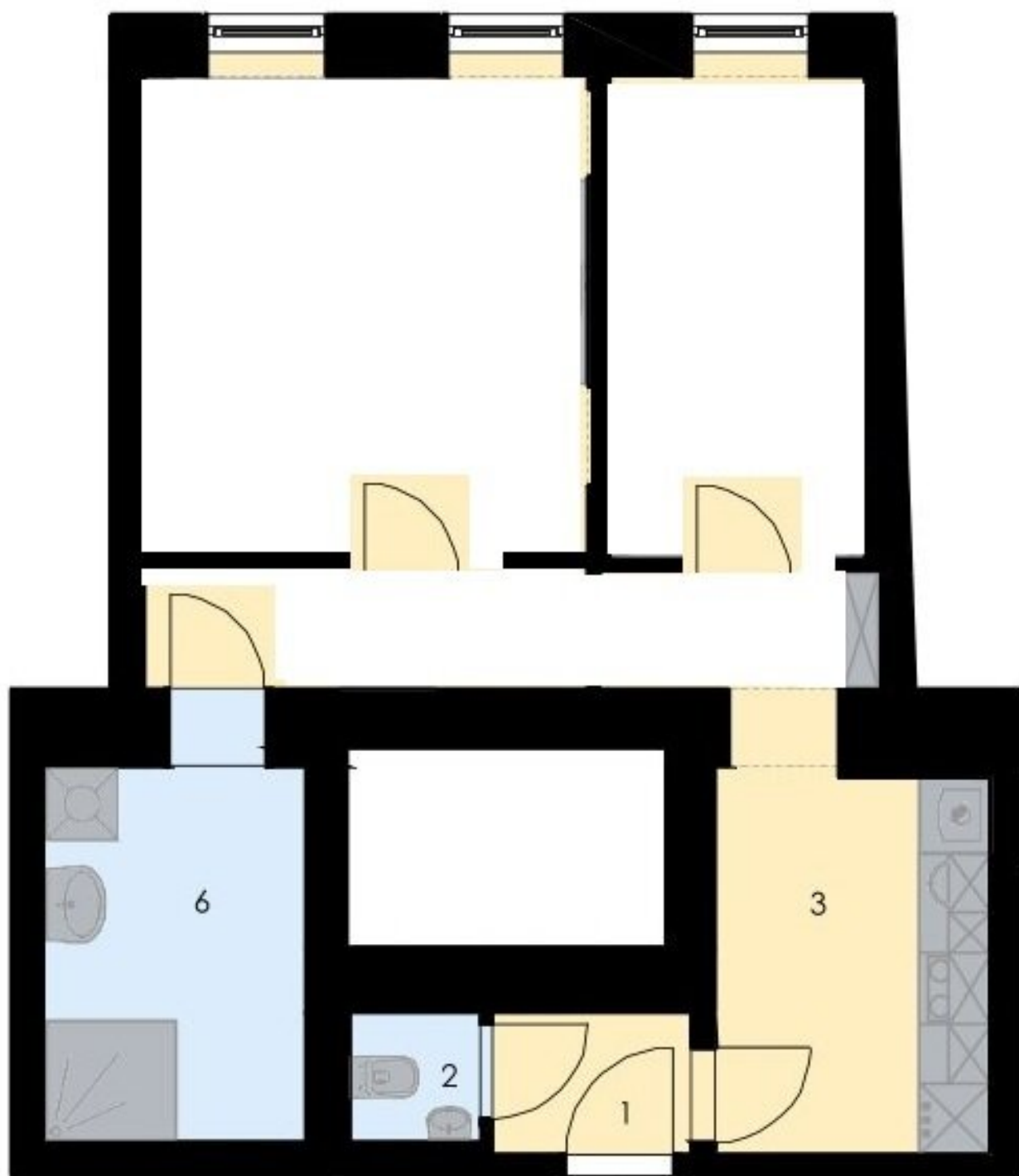














## Objektbeschreibung

**Quick facts: Währinger Straße I Einbahnstraße I Aumannplatz I Kutschkermarkt I 2 Zimmer I Innenhof I Lift I ideale Raumaufteilung**

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

### **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, ideal für Singles und Paare.

Hoher Altbaustandard mit zeitgemäßen Annehmlichkeiten.

Überzeugen Sie sich vom Flair dieser charmanten Immobilie. Ihr neues Zuhause in 1180 Wien freut sich auf Sie!

Energieklasse: HWB 92,89kWh/m<sup>2</sup>a

*Derzeit ist ein Zimmer noch ein Durchgangszimmer, da es sich um Rigipswände handelt, kann der Umbau sehr schnell und einfach vorgenommen werden.*

*Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.*

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.