

# WÄHRINGER COTTAGE - SCHÖNE 4 ZIMMER WOHNUNG NAHE WÄHRINGER PARK



**Objektnummer: 7320/69**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Baujahr:</b>	1874
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	106,27 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	106,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 133,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	675.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,00 €
<b>USt.:</b>	19,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



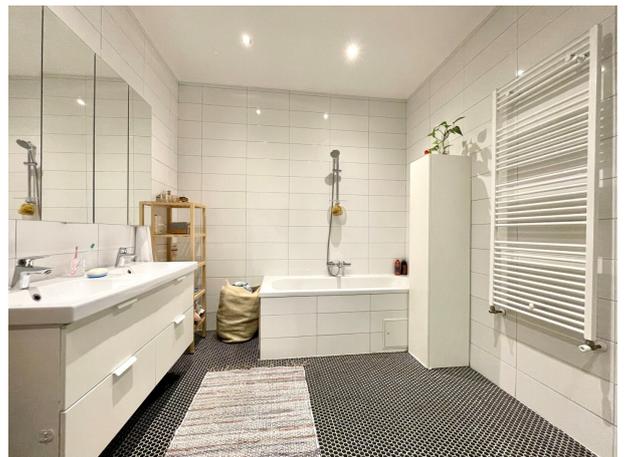
**Clemens Gamlich**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

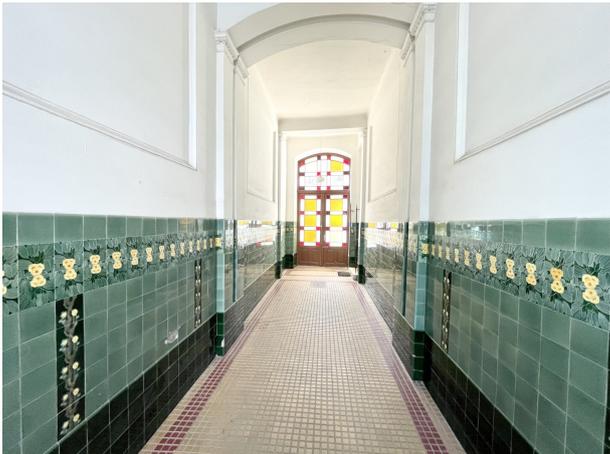


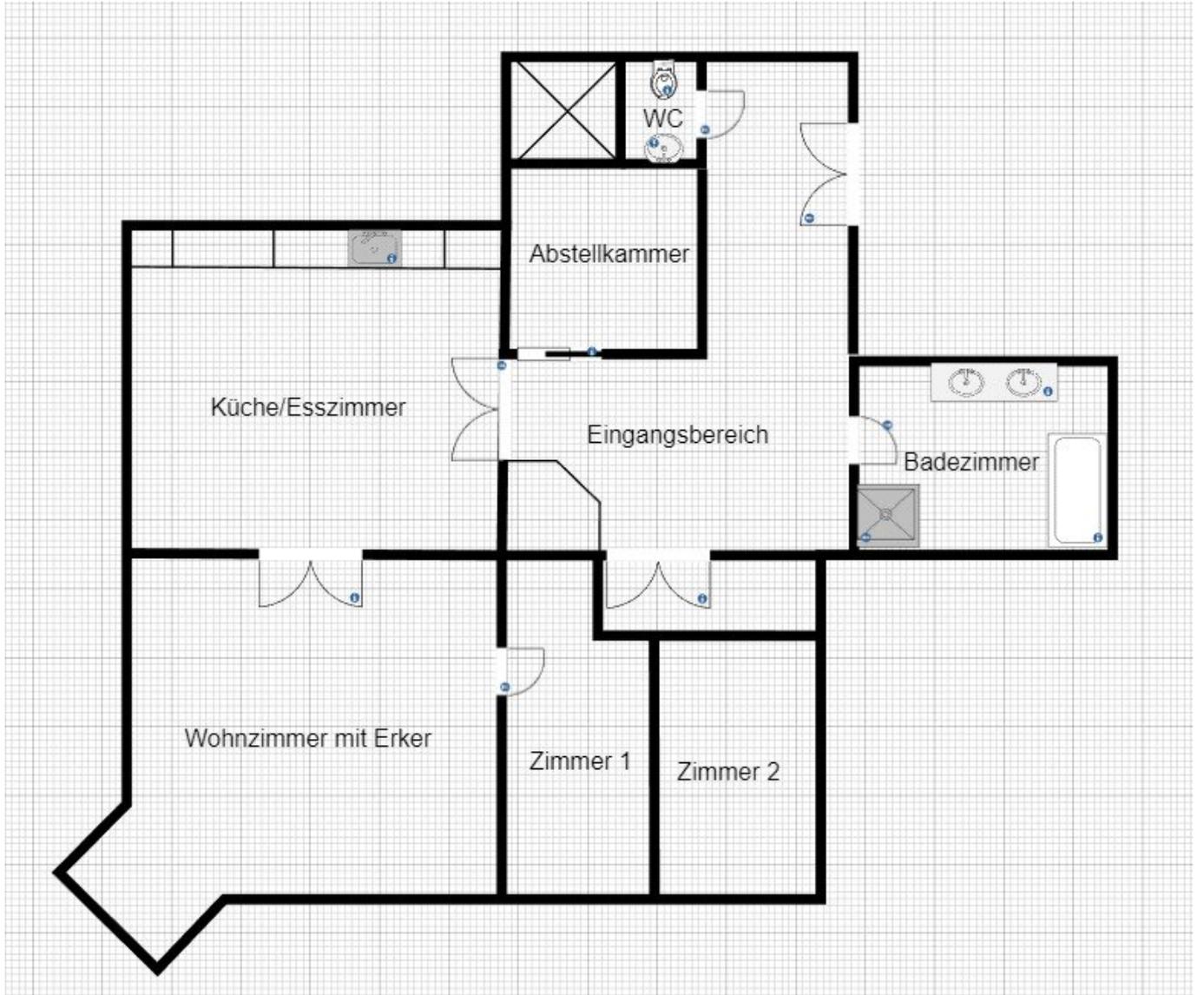












## Objektbeschreibung

Diese familienfreundliche 4-Zimmer-Altbauwohnung liegt im beliebten Währinger Cottageviertel und befindet sich im 1. Stock eines wunderschönen Gründerzeithauses aus dem Jahr 1874. Die Wohnung besticht durch den klassischen Wiener Altbaucharme, die hohen Decken, die großzügige Raumaufteilung, die Nähe zu mehreren Parks (Währinger Park, Währinger Schubertpark, Sternwartepark und Türkenschanzpark) sowie der ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsanbindung.

Die 4-Zimmer Wohnung erstreckt sich auf ca. 106m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

- geräumiges Vorzimmer
- separates WC
- modernes Bad mit Wanne, Dusche, 2 Waschbecken und WM-Anschluss
- Schlafzimmer
- Wohn-/Esszimmer mit moderner Küche inkl. Geräten
- großes Wohnzimmer mit Erker
- Zimmer (Schlaf-, Arbeits-, Kinderzimmer)
- Abstellraum

Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertige Parkettböden

- neuwertige Fenster mit Doppelverglasung und Innenjalousien
- moderne vollausgestattete Wohnküche inkl. hochwertigen Geräten
- Bad mit Wanne + Dusche
- moderne Fliesen im Bad und Abstellraum
- Gegensprechanlage

#### Zusatzinformationen:

Es besteht die technische Möglichkeit die Wohnung mit der angrenzenden Nachbarwohnung (3 Zimmer mit einer Größe von ca. 78m<sup>2</sup>) zu verbinden. Die Gesamtfläche würde dann ca. 184m<sup>2</sup> betragen.

Die Wohnung wird UNMÖBLIERT übergeben.

Im Erdgeschoß befindet sich ein Fahrradabstellraum.

#### **Kosten:**

- **KP: EUR 675.000,-**
- monatliche Betriebskosten: **EUR 217,80 inkl. USt.**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 200,31**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gestzl. USt.**

**Der Stand der Rücklage beträgt per 26.4.2023 gesamt ca. EUR 12.500,-**

**Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@wisionhome.at](mailto:clemens.gamlich@wisionhome.at).

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap