

**3-Zimmer-Altbauwohnung in unschlagbarer Lage im 15.  
Bezirk | Super Verkehrsanbindung!**



**KNAUSS**  
IMMOBILIEN & INVESTMENTS

**Objektnummer: 7690/40**

**Eine Immobilie von Knauss Immobilien & Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1870
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	49,34 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	1,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 157,33 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,53
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Knauss**

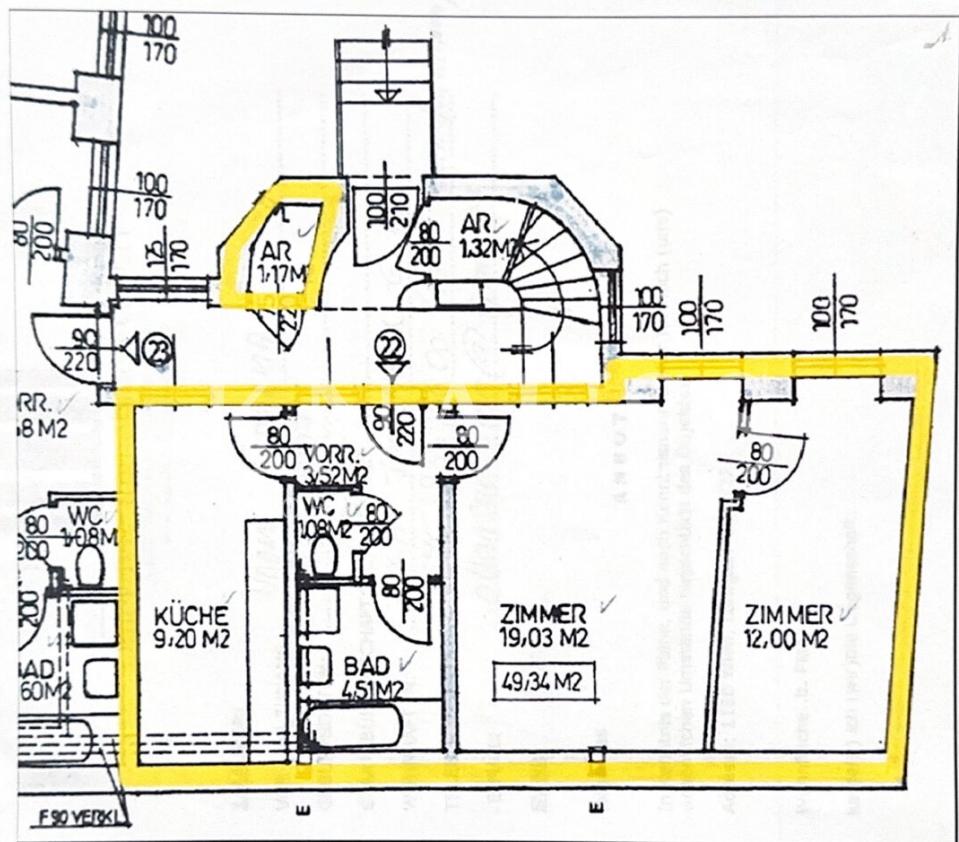
Knauss Immobilien & Investments  
Feldgasse 15  
2463 Gallbrunn

T +43 676 795 90 06









Handzeichnung Verkaufshaus Lahn A735-A670-2019-Neugut-Bau-V3-DAT219X  
Bsp. - Darm-Domäne - Bau- und Wohnbau

# Objektbeschreibung

## 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage des 15. Bezirks

Wir freuen uns Ihnen diese 3 Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 49,34m<sup>2</sup> im 15. Wiener Gemeindebezirk in unschlagbarer Lage präsentieren zu dürfen. Die in einem 1870 erbauten Gebäude gelegene Wohnung überzeugt vor allem durch die durchdachte Raumaufteilung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für Singles, Paare, junge Familien oder Wohngemeinschaften. Die Wohnung wird mittels Gas beheizt, die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die monatlichen Betriebskosten betragen € 276,53 inklusive USt und Rücklage in Höhe von € 153,51. Ca. 2017 wurde die Elektrik erneuert, sowie Badezimmer und WC saniert.

Diese wunderschöne Altbauwohnung liegt im Hochparterre hofseitig im Hinterhaus und zeichnet sich durch ihre hohen Decken und die hochwertigen Materialien wie Dielen Parkett in den Wohnräumen und Fliesen in den Nassräumen aus. Eine moderne Wohnküche ist ein weiterer Bonuspunkt für diese Liegenschaft.

## Flächenaufstellung

Vorraum: 3,52m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 1: 12,00m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2: 9,20m<sup>2</sup>

Wohnküche: 19,03<sup>2</sup>

Badezimmer: 4,51m<sup>2</sup>

WC: 1.08m<sup>2</sup>

Abstellraum am Gang: 1,17m<sup>2</sup>

## Lage & Infrastruktur

Mit 5 Gehminuten vom Westbahnhof und 3 Minuten vom Urban Loritz Platz entfernt, sind alle öffentlichen Verkehrsmittel (U3, U6, 5, 6, 9, 18, 49, 52, 60) direkt vor der Haustür. Auch die Mariahilferstraße ist in ca. 7 Minuten zu Fuß erreichbar. Der nächste Park ist etwa 4

Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der 7. Bezirk mit Bars, Cafés, Malls, Restaurants und Hotels.

## Ausstattung & Highlights

- 3 Zimmer in unschlagbarer Lage
- Altbau mit hohen Decken und moderner Küche
- Komfortable Fußbodenheizung
- öffentliche Verkehrsmittel direkt vor der Haustür
- Nähe Schönbrunn, Mariahilferstraße, Neubaugürtel
- Hochwertige Materialien: Parkettboden, Fliesen

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fabian-knauss.service.immo/registrieren/de) - <https://fabian-knauss.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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