

**Perfekt aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung im stilvollen Altbau  
mit Lift Nähe AKH**



**Objektnummer: 262**

**Eine Immobilie von Ildiko Pari**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Antonigasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien, Währing
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 104,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	395.500,00 €
Betriebskosten:	105,62 €
USt.:	12,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



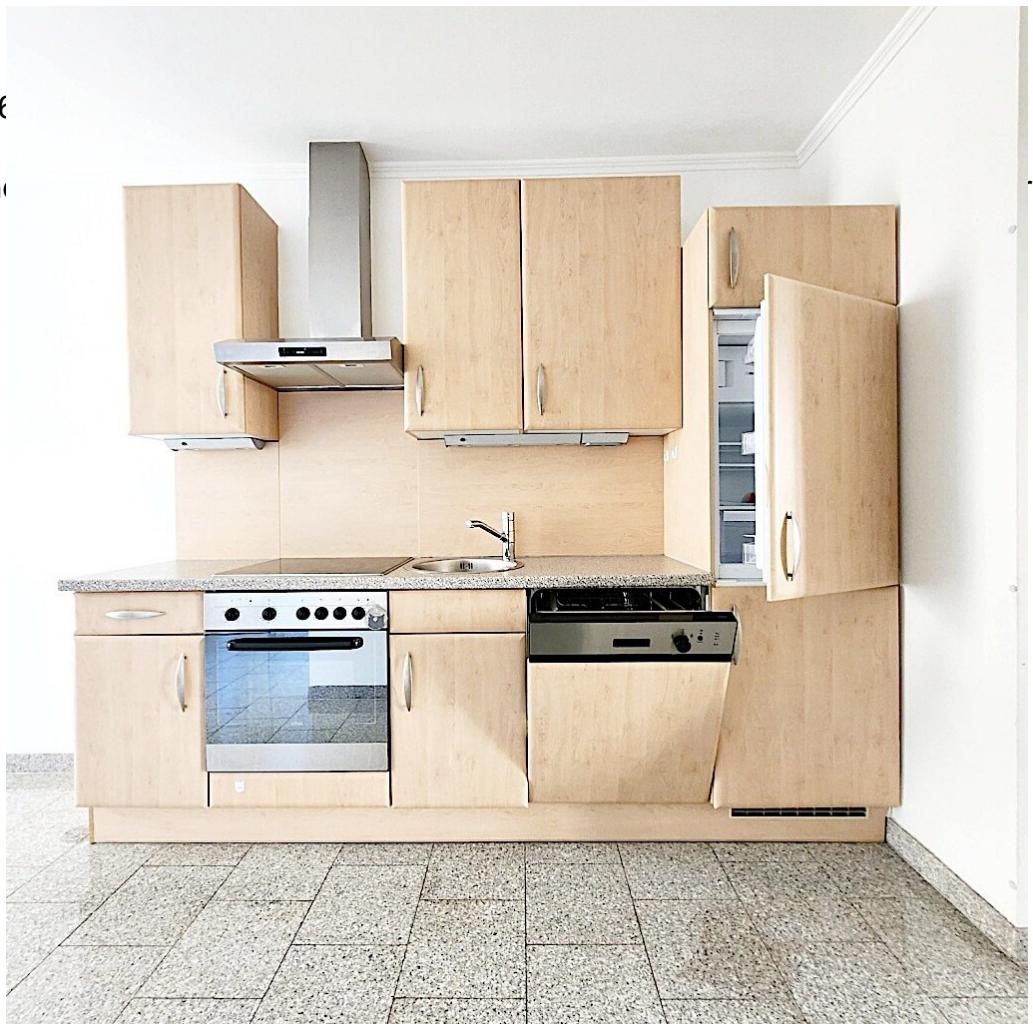
**Ildiko Pari**

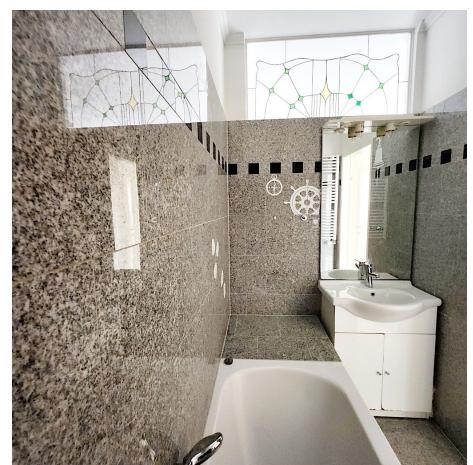
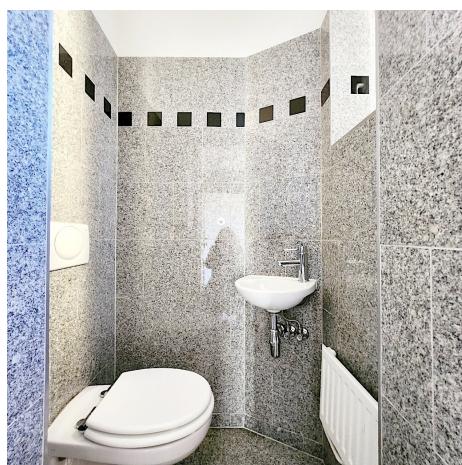
Immomaster Ildiko Pari  
Kirchengasse 9

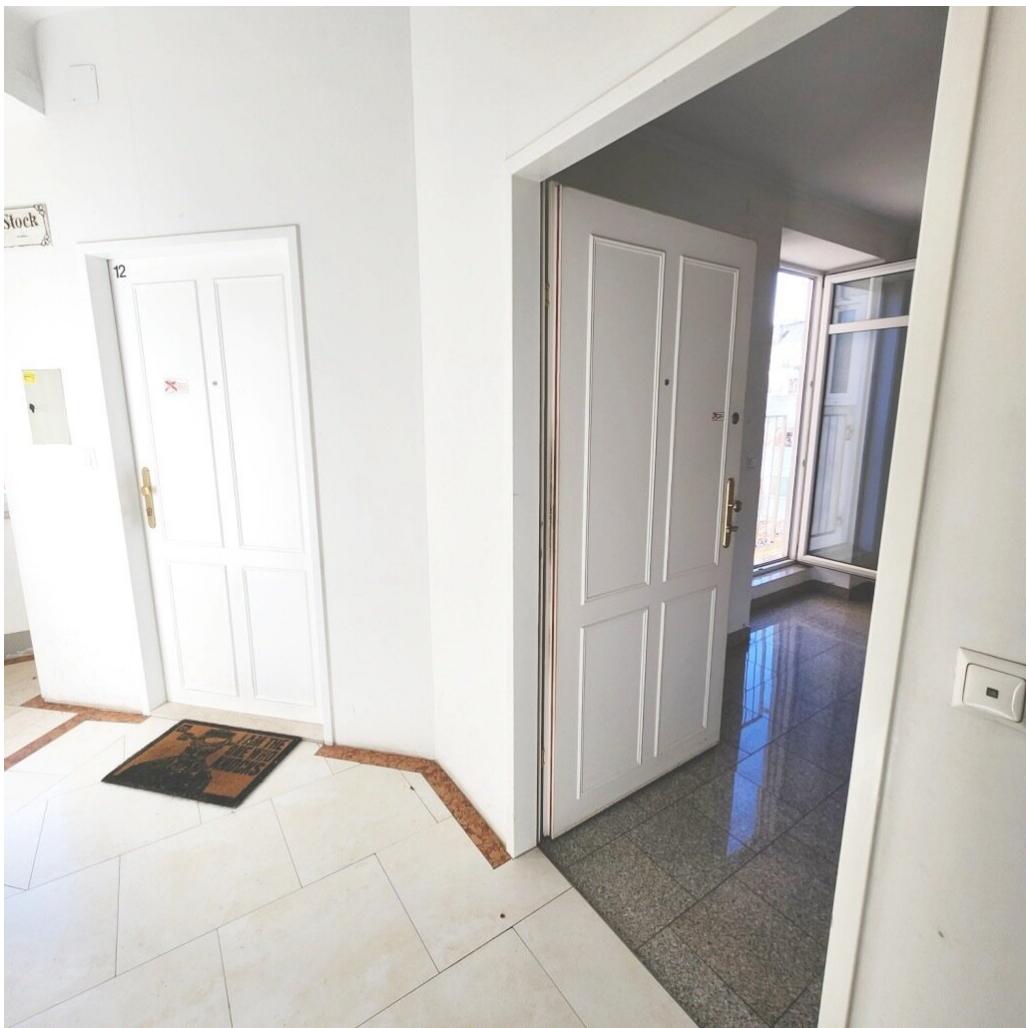
1070 Wien

T +43 676 6

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.



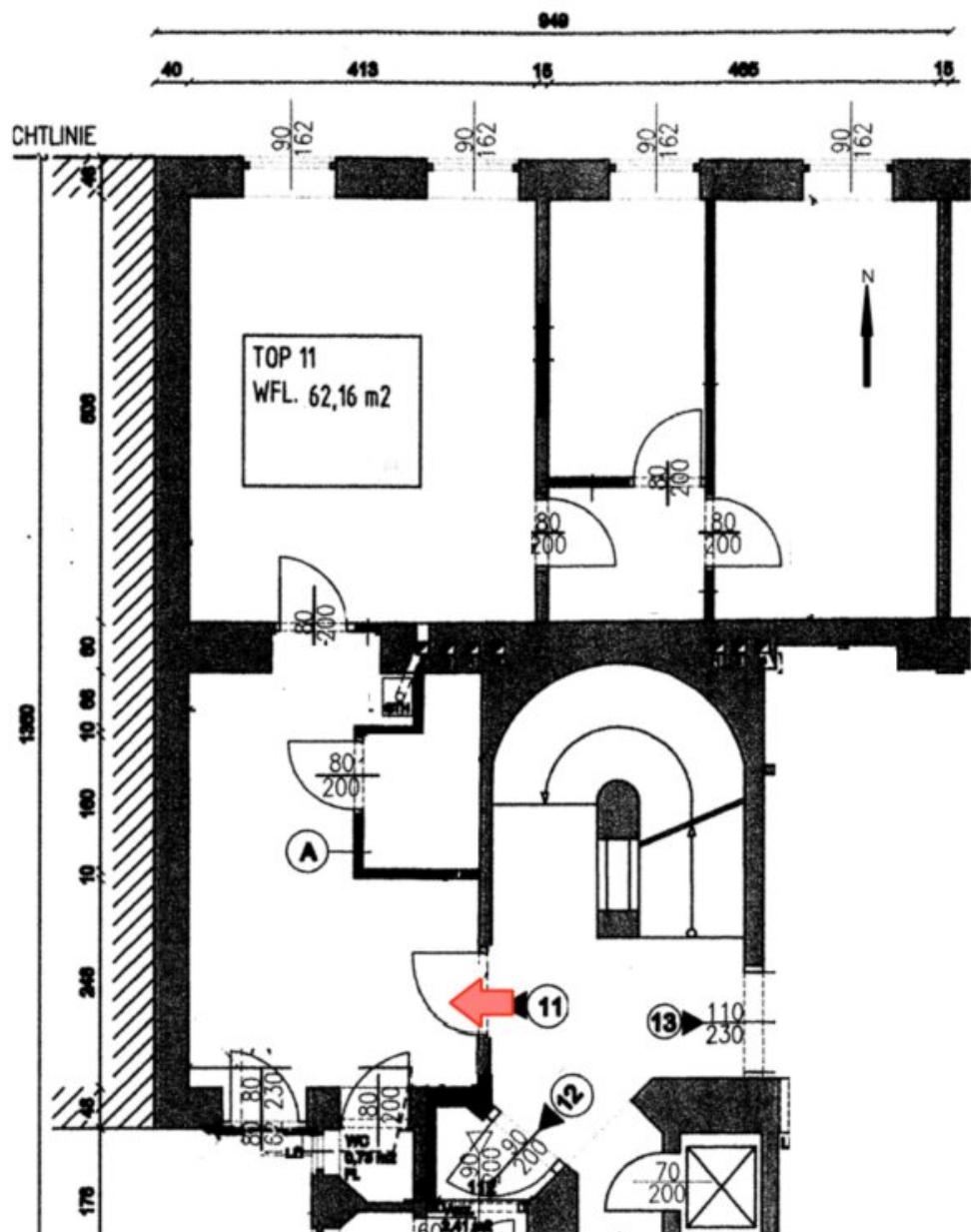






IMMO MASTER

ACADEMIC BUSINESS DEVELOPMENT



IMMOMASTER  
Frau Ildiko PARI  
UID:ATU49651504

A-1070 Wien, Kirchengasse 9.  
[office@immomaster.at](mailto:office@immomaster.at)  
Tel.: +43 676 6024667

Raiffeisen AG  
000 0403 6331  
WATWWGTD

# Objektbeschreibung

Ich empfehle vorliegende Wohnung vor allem Ärztinnen und Ärzten sowie Mitarbeitenden im Gesundheitswesen, die nicht die Hälfte ihres Lebens damit verbringen möchten, von ihrem Arbeitsplatz nach Hause zu fahren. Mit den Händen in den Taschen durch einen **Park** zu spazieren und innerhalb **weniger Minuten zu Hause** zu sein, begleitet von **zwitschernden Vögeln**, bezeichne ich als **unbezahlbaren Luxus**.

Die Wohnung im **3. Stock** ist bequem mit dem **Aufzug** erreichbar, und durch die **französische Balkontür** bietet sich ein stolzer **Blick** auf den **Turm der Martinskirche**. **Frische, gute Luft** ist dank der weitläufigen, **immergrünen**, bewaldeten **Innenhöfe** garantiert!

Die Wohnung befindet sich in **einwandfreiem, neuwertigem Zustand**. Bei der sorgfältigen Sanierung wurde unter dem bewährten **Fischgrätparkett** und **Hochglanzfliesen** ein **Bodenausgleich** vorgenommen. Die **Küchenmöbel** und -**geräte** wurden nur kurzzeitig genutzt, befinden sich in einem **tadellosen Zustand** und stehen dem neuen Nutzer zur Verfügung.

Trotz der Größe des **Badezimmers** ist es eine **wahre Oase der Erfrischung**. Praktisch abgetrennt und stilvoll mit einer Lamellentür verdeckt, befindet sich der **Waschmaschinenanschluss** unter dem **Gasboiler**, der für Wärme und Warmwasser sorgt. Alle Annehmlichkeiten für den komfortablen Alltag einer kleinen Familie sind vorhanden.

Die **repräsentative Lage** des Hauses, die **Eleganz des Treppenhauses** und die perfekte **Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln** bieten zudem die Möglichkeit einer **geschäftlichen Nutzung** (Arztpraxis, Büro etc.).

2026

Instandhaltungsarbeiten (kurz-mittelfristig)

- teilw. Fassadenausbesserung Feuermauer

Instandhaltungsarbeiten langfristig

- - Sanierung Versorgungsleitungen Gas- und Elektrik
- - Sanierung Fassaden

Wenn Sie an meinem Angebot interessiert sind, stehe ich Ihnen gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Frau Ildiko PARI, MSc. Tel: 0676/6024667, E-Mail: [ip@immomaster.at](mailto:ip@immomaster.at)**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Wohnadresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so dass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

**Mehr Objekte finden Sie auf [www.immomaster.at](http://www.immomaster.at)!**

**Möchten Sie eine Bewertung Ihrer Immobilie?**

**Sie wollen Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung verkaufen oder vermieten?**

**Anfragen bitte an: [office@immomaster.at](mailto:office@immomaster.at)**

Aufgrund der seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz können Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden als Immobilienvermittler wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zugesendet werden. Sie erhalten daher eine E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Danach werden Ihnen die Detailunterlagen zum Objekt übermittelt.

Es entstehen durch diese Bestätigung keinerlei Kosten. Der Anspruch auf Provision in der Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts.

**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://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de)** - <https://immomaster-ildiko-pari.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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap