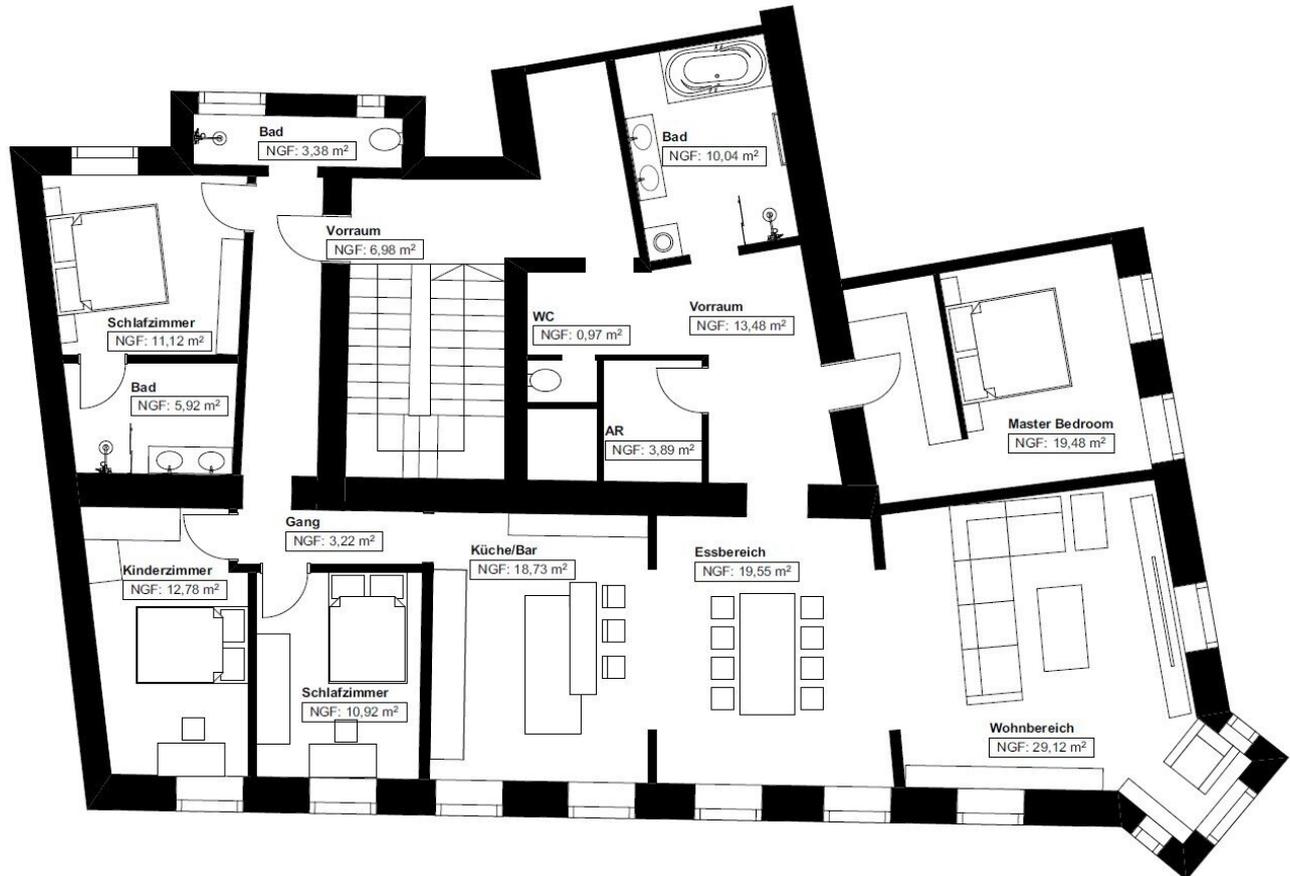


# BELETAGE - GROSSE FAMILIENWOHNUNG IM WÄHRINGER COTTAGE



Objektnummer: 7320/167

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>	185,55 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	185,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 133,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	1.160.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,31 €
<b>USt.:</b>	35,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien



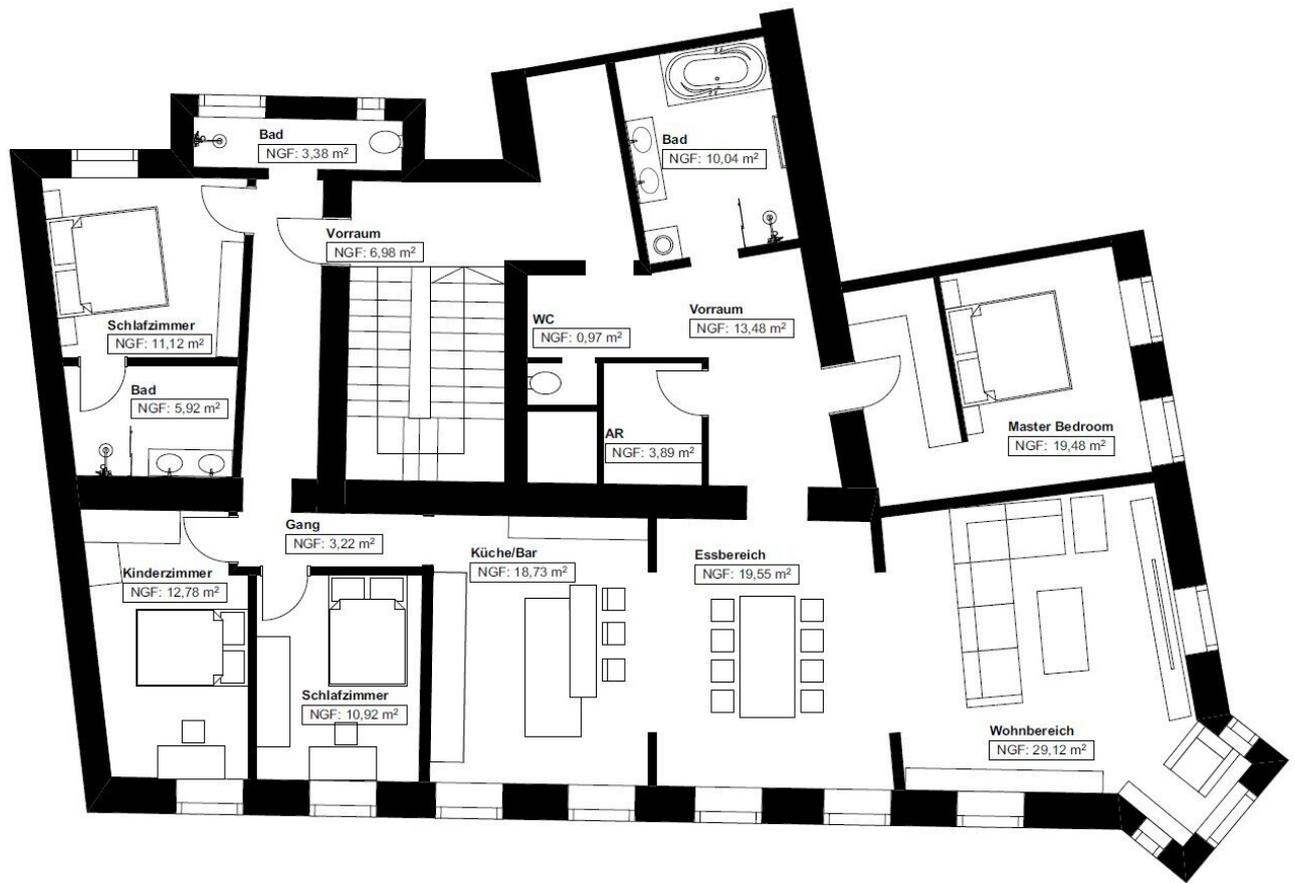












## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangen 2 nebeneinanderliegende Altbauwohnungen, die zu einer großen herrschaftlichen Wohnung (Gesamt ca. 186m<sup>2</sup>) zusammengelegt werden können.**

Die Wohnungen liegen im beliebten Währinger Cottageviertel und befinden 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.(40, 41, U6)

**Die 5-Zimmer Wohnung erstreckt sich auf ca. 186m<sup>2</sup> und könnte wie folgt aussehen (Grundriss-Vorschlag):**

- zwei Eingänge
- zwei geräumige Vorzimmer
- zwei separate WCs
- 4x Schlafzimmer (1x mit Duschbad, 1x mit begehbarem Kleiderschrank)
- 1x großzügiges offenes Wohn-/Esszimmer mit Küche
- Abstellraum

**Zusatzinformation:**

**Bei der oben erwähnten Aufteilung der Wohnung handelt es sich bloß um ein Entwurfsvorschlag. Es steht Ihnen natürlich frei wie Sie die Wohnung nach Zusammenlegung gestalten,**

**Falls Sie Hilfe bei der Umsetzung Ihre Wohnkonzepts brauchen unterstützen wir Sie gerne dabei.**

Im Erdgeschoß befindet sich ein **Fahrradabstellraum**.

**Kellerabteil** ist vorhanden.

**Kosten:**

- **KP: EUR 1.160.000,-**
- monatliche Betriebskosten: **EUR 385,34 inkl. USt.**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 347,86**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

**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