

**FRIEDLGASSE - Stilvolle Altbauwohnung mit Eigengarten
in sehr begerhrter Lage!**



Garten

Objektnummer: 6653/467

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,73 m ²
Nutzfläche:	130,73 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	63,92 m ²
Heizwärmebedarf:	C 104,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	223,52 €
USt.:	30,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











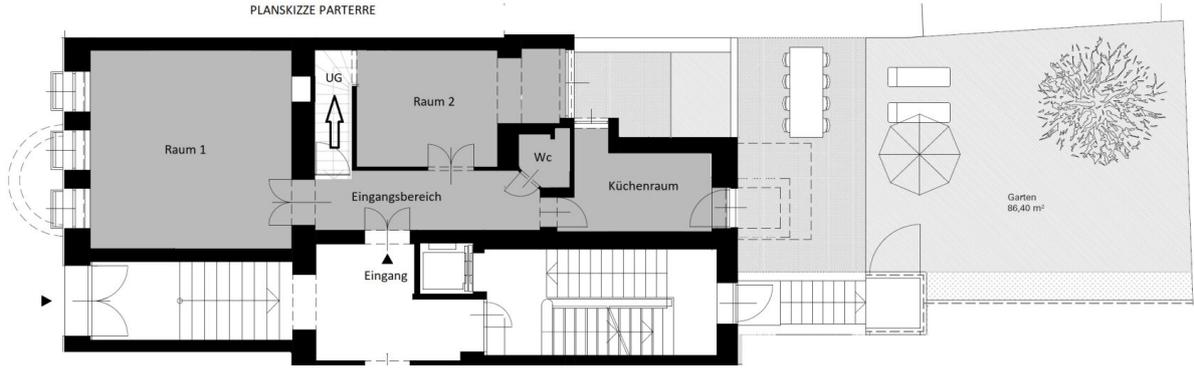


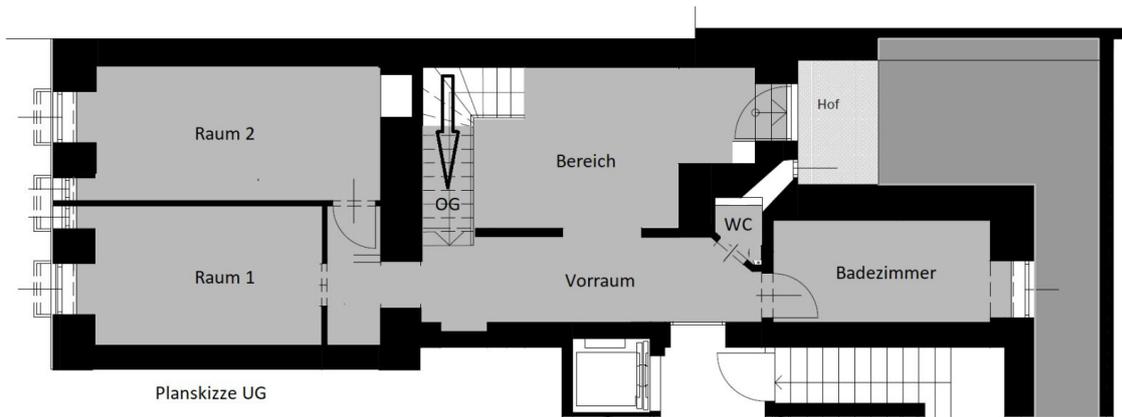
 CONFIDO



 CONFIDO

PLANSKIZZE PARTERRE





Planskizze UG

Objektbeschreibung

Unweit des beliebten Obkirchermarkts gelangt **diese rund 130m² große Immobilie** zum Verkauf. Sie liegt im **Hochparterre eines behutsam sanierten Altbaus** und erstreckt sich über **2 Ebenen**. Die sanierten Räumlichkeiten befinden sich **teilweise im belagsfertigen Zustand**. Die **obere Etage** bietet u.a. **klassische, stilechte Altbauelemente** wie revitalisierte Echtholzparkettböden, Flügeltüren oder herrliche Raumhöhen. Über **einen geräumigen Eingangsbereich** sind alle **Räume der Etage separat zu betreten**. Das Zentrum bildet das mit 3 Fenstern versehene, **knapp 30m² große Wohnzimmer**, das Richtung Friedlgasse ausgerichtet ist. Ein weiteres **ca. 17m² großes Zimmer** sowie ein **belagsfertiger Küchenraum und eine Toilette** und komplettieren die obere Wohnebene. Ein **absolutes Highlight** ist der **westliche ausgerichtete, 62m² große Eigengarten mit 22m² großer Terrasse**, der über die Küche zu betreten ist.

Die **untere Etage** befindet sich **ausschließlich im belagsfertigen Zustand** und wurde idealer Weise **vollständig mit Fußbodenheizung** ausgestattet. Über die Treppe gelangt man vom Obergeschoß direkt in einen **ca. 17m² großen Raum, der viele Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bietet**. Hier befindet sich auch der Ausgang in einen **Hof mit Terrasse**. Des Weiteren gibt es **zwei separat zu betretende Zimmer**, ein mit **sämtlichen Anschlüssen versehenes Badezimmer** sowie eine **weitere Toilette**.

Aufteilung:

EG:

- Vorzimmer
- 2 Zimmer
- Toilette
- Küchenraum
- Eigengarten mit Terrasse

UG:

- 2 separat zu betretende Zimmer
- 17m² großer Bereich mit Ausgang zum Hof
- Toilette

- Raum mit Anschlüssen für ein Badezimmer

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap