

## Altbau - 3 Zimmer EG beim Währinger Park - mit Gemeinschaftsgarten



Wohnbereich\_

**Objektnummer: 141/81781**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 151,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,46
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,37 €
<b>USt.:</b>	16,04 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	71,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Doll**

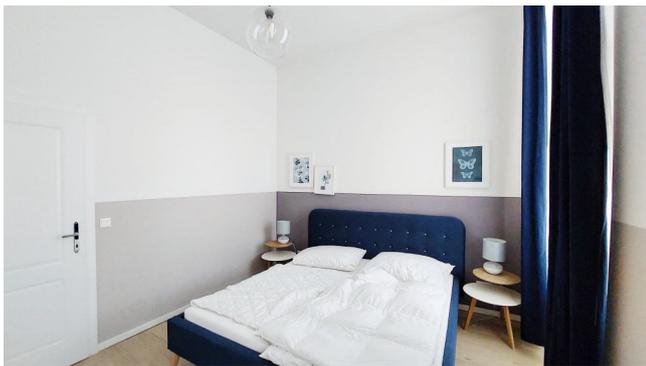
Rustler Immobilientreuhand

T +43 676 834 34 703

H +43 676 834 34 703

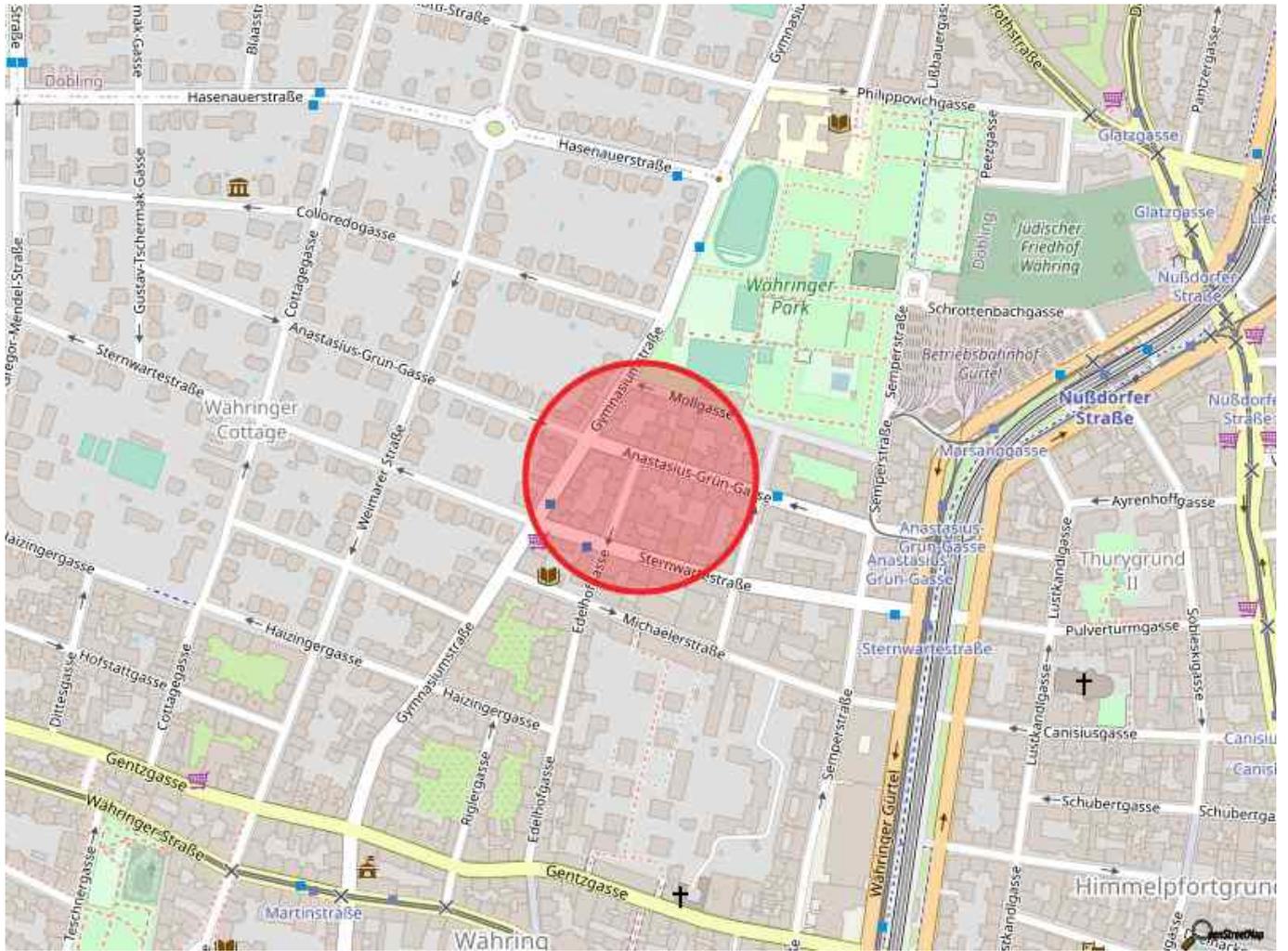


Mitglied des  
immobilienring.at









## Objektbeschreibung

Eine attraktive Kombination aus modernem Komfort und gemütlicher Atmosphäre.

Willkommen in dieser geschmackvoll eingerichteten und ausgestatteten Erdgeschosswohnung, die Ruhe und Freundlichkeit ausstrahlt.

Vom einladenden Eingangsbereich aus erreichen Sie separat alle Zimmer. Das Herzstück der Wohnung ist das gemütliche Wohnzimmer.

Ideal zum Einkuscheln an kälteren Tagen, genießen Sie aber auch an den heißen Tagen eine natürlich gekühlte Raumtemperatur durch die Erdgeschosslage.

Der angrenzende Essbereich lädt zum geselligen Beisammensein ein und verbindet sich nahtlos mit der modernen, voll ausgestatteten Küche.

Über den erreicht man 2 weitere, geräumige Zimmer: hier finden Sie ausreichend Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Weiters ein großes Tageslicht - Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Dusche und Toilette.

Eine weitere, separate Toilette sorgt für ausreichend Privatsphäre.

Durch die hohen Fenster in fast allen Räumen, sind diese hell und freundlich. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Umgebung und bietet eine perfekte Kombination aus Stil und Gemütlichkeit, ideal für ein komfortables Leben und geselliges Beisammensein.

Ein wunderschöner, ruhiger Gemeinschaftsgarten runder das Profil dieser Traumwohnung ab.

Raumaufteilung:

- + Flur
- + Wohnzimmer
- + Esszimmer und Küche
- + Zimmer Nr 2
- + Zimmer Nr 3
- + Tageslicht Badezimmer mit Dusche und Toilette
- + separate Toilette
- + Kellerabteil

LAGE

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet, mit den Straßenbahnlinien 40 und 41, Buslinien 40A, 37A und 35A und der U-Bahnlinie U6 in der Nähe, die schnelle Verbindungen zum Stadtzentrum bieten. In der Umgebung finden Sie vielfältige Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie Schulen und Universitätseinrichtungen. Der nah liegende Pötzleinsdorfer Währinger Park sowie der Türkenschanzpark und die Währinger Cottage sind ideal für Spaziergänge und Erholung. Kulturelle Highlights wie die Volksoper, das WUK und der Kutschkermarkt sind leicht erreichbar. Diese Lage bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Leben und Erholungsmöglichkeiten.

Wir freuen uns Ihnen diese Immobilie bei einem persönlichen Termin vorstellen zu dürfen.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.