Sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock



Objektnummer: 8425/84

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1967
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	386.000,00 €
Betriebskosten:	152,55 €
USt.:	15,26 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Cornelis van Almsick

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

T +43 69910881984


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN

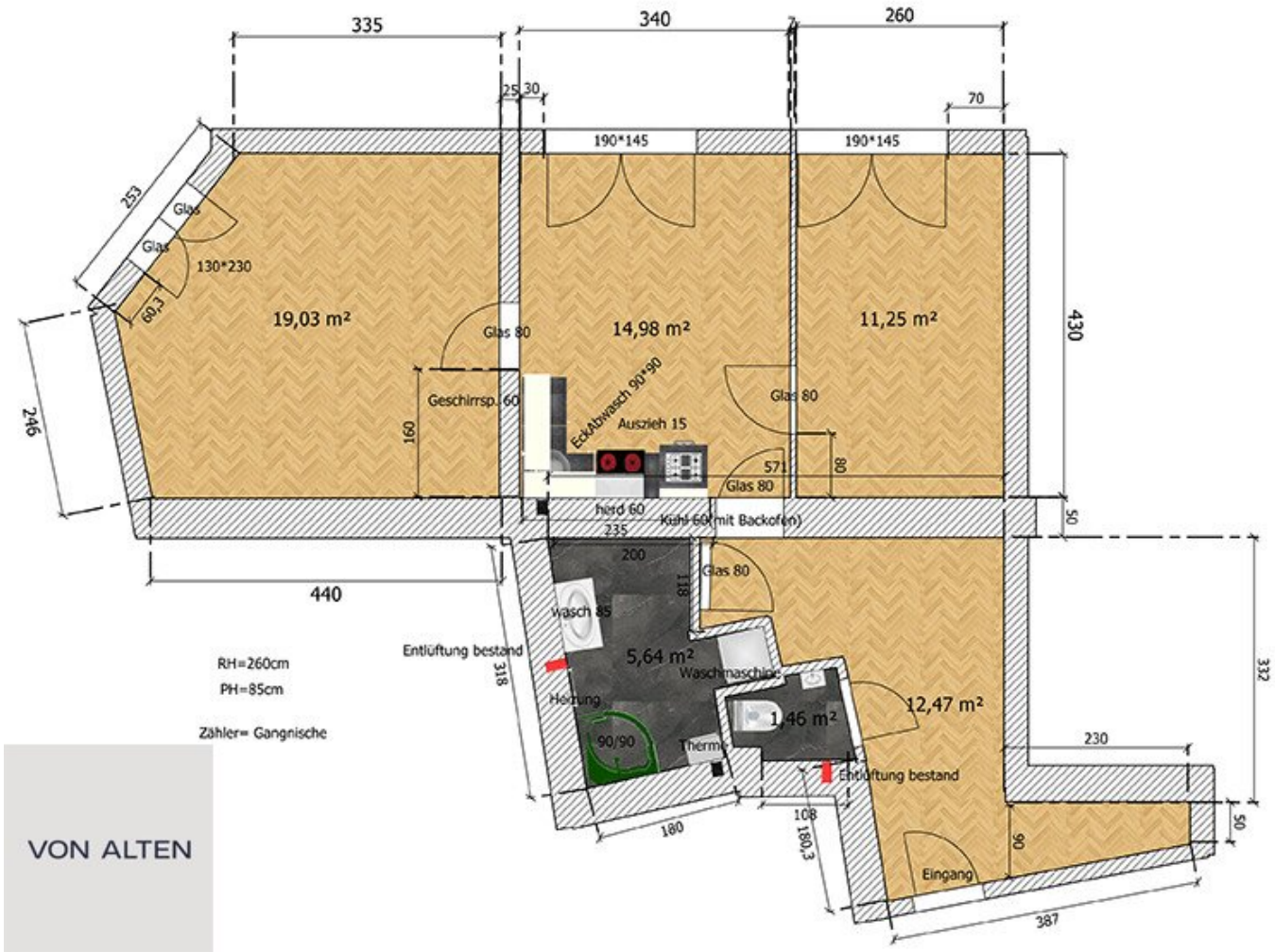

VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


335
340
260
25
30
70
190*145
190*145
253
Glas
Glas
130*230
60,3
19,03 m²
Glas 80
14,98 m²
11,25 m²
430
246
Geschirrsp. 60
160
EckAbwasch 90*90
Auszieh 15
Glas 80
571
80
Glas 80
herd 60
Kühl 60 (mit Backofen)
50
235
200
Glas 80
118
440
Wasch 85
Entlüftung bestand
318
5,64 m²
Waschmaschine
Heizung
1,46 m²
12,47 m²
332
90/90
Therme
230
Entlüftung bestand
180
108
180,3
50
90
Eingang
387
RH=260cm
PH=85cm
Zähler= Gangnische

VON ALTEN

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

+ Baujahr 1967, letzte Sanierung Gebäude 2026

+ letzte Sanierung der Wohnung 2022, letzte Renovierung der Wohnung 2026

+ ca. 65 m²

+ 3 Zimmer, bis zu 2 Schlafzimmer möglich (separat begehbar)

+ 4. Liftstock

+ Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

+ WC separat

+ französischer Balkon

+ Parkettböden

+ Kellerabteil

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine **3-Zimmer-Wohnung** im **4. Liftstock**. Das Haus wurde im Jahr **1967** errichtet. Die **2022 sanierte** Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche** von **ca. 65 m²**:

Vom Eingangsbereich erreicht man das **Badezimmer**, das mit einer **Dusche** und **Waschbecken** sowie **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet ist. Die **Toilette ist separat**. Im Eingangsbereich steht außerdem ein **offener Abstellraum** zur Verfügung. Ebenfalls zentral begehbar ist die **Wohnküche** mit **Einbauküche**, welche an die **zwei Zimmer** angrenzt. Die Raumaufteilung ermöglicht bis zu **zwei Schlafzimmer**. Es wurde **Fischgrätparkett** im

gesamten Wohnbereich verlegt. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Lage

Die Wohnung befindet sich im **3. Wiener Gemeindebezirk**. In der Umgebung finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés** und **kulturelle Einrichtungen**, die das tägliche Leben angenehm und abwechslungsreich gestalten.

Für Erholung und Freizeit stehen der nahegelegene **Prater** und das **Schloss Belvedere** mit ihren weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen zur Verfügung. Beide bieten eine Vielzahl an Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten, entspannte Stunden im Freien oder kulturelle Ausflüge.

Öffentliche Anbindung

- **Bushaltestelle:**
    - Rennweg: ca. 750 m (Linie 77A)
    - Karl Popper Straße: ca. 800 m (Linie 13A)
- **Straßenbahn-Haltestellen:**
    - Kölblgasse: ca. 270 m (Linien 1, 62, O)
    - Fasangasse: ca. 350 m (Linie 18)
    - Bahnhof Rennweg: ca. 750 m (Linien R, S1, S2, S3, S4, S7, 1, 62, O, 71)
    - Bahnhof Quartier Belvedere: ca. 600 m (Linien R, S1, S2, S3, S4)

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap