

**Erstbezug | Wunderschön sanierte 3,5 Zimmer Wohnung  
beim Alois-Drasche-Park**



**Objektnummer: 271543972**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Nutzfläche:</b>	94,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 154,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,72
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,23 €
<b>USt.:</b>	16,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

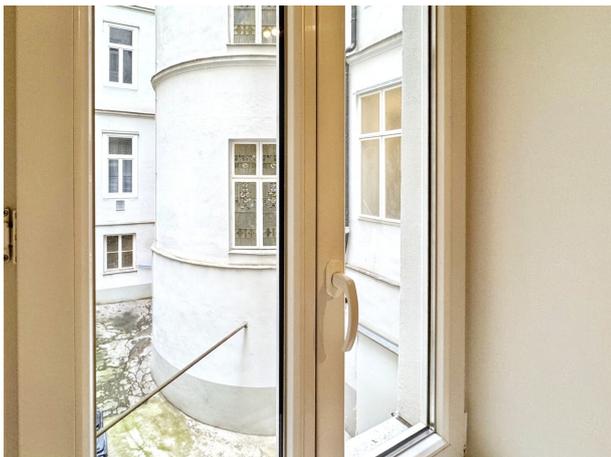
## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Pavlik**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstrasse 17/10-12  
1010 Wien

T +4312262040





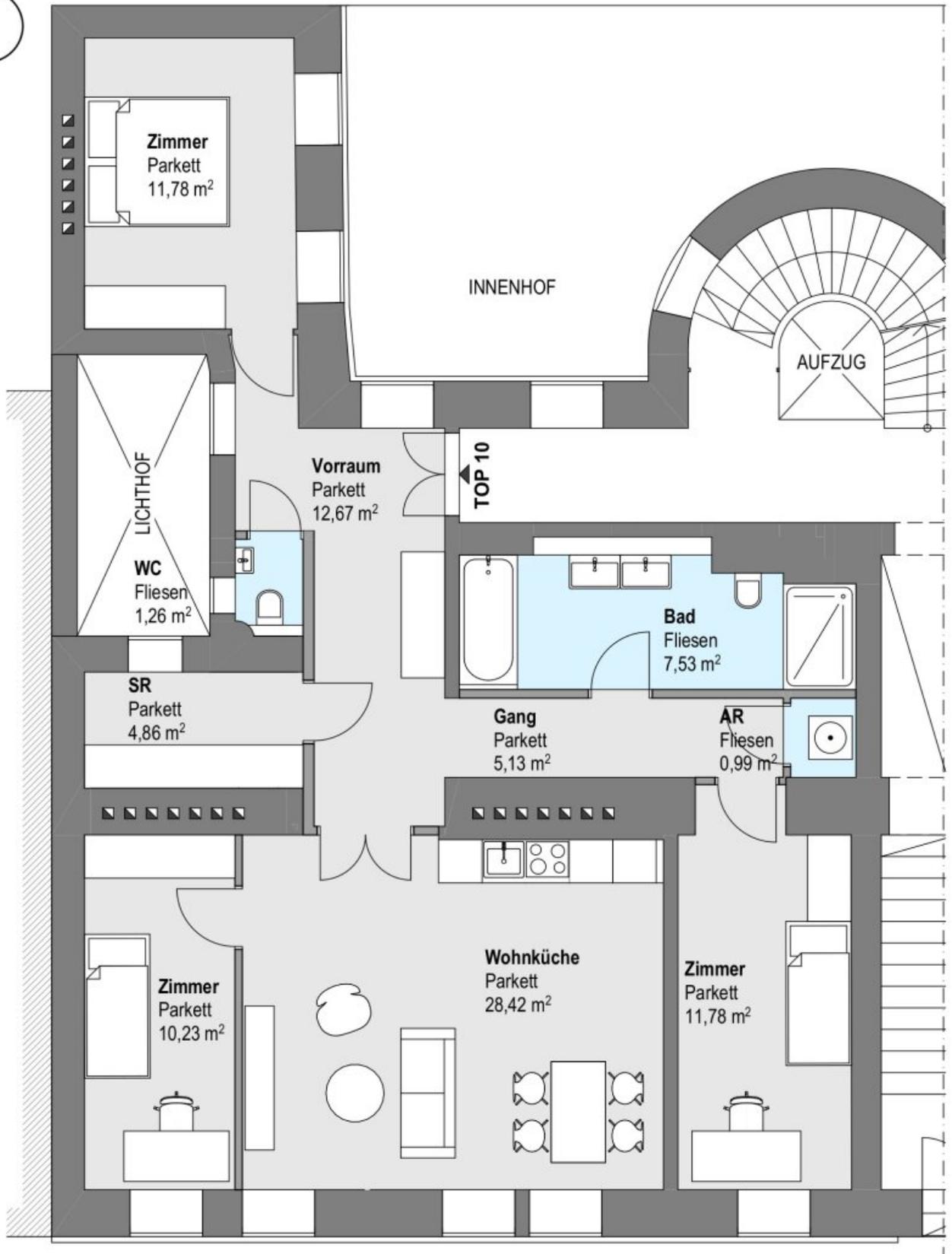
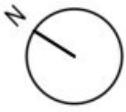












## Objektbeschreibung

Diese großzügige 94m<sup>2</sup> große Altbauwohnung liegt im Hochparterre eines bürgerlichen Zinshauses wurden soeben unter erheblichem Mitteleinsatz sehr schön saniert. Sie besteht aus

- Vorraum mit zweiflügeliger, gegliederter Sicherheitstüre
- hofseitiges Zimmer mit zwei Fenstern
- separates WC
- Schrankraum mit hofseitigem Fenster
- langer Gang zum Abstellraum
- herrschaftliches Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Walk-In-Dusche und WC
- Küche (Installationen vorbereitet) mit straßenseitigem Fenster
- Wohnzimmer mit straßenseitigen Fenstern
- Zimmer mit straßenseitigem Fenster

Das gesamte Gebäude ist mit reich gegliederter Fassade ausgestattet und zeugt von der bürgerlichen Vergangenheit. Es liegt nur ein Haus vom Alois-Drasche-Park entfernt, einem großen Park mitten im vierten Bezirk.

Ein Lift ist vorhanden.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap