

**Sehr großzügige Familienwohnung mit Altbaucharme in
Toplage beim Westbahnhof: hell + ruhig, Nähe
U6-Burggasse/Stadthalle + Westbahnhof!**



Wohnraum mit Küche

Objektnummer: 7013

Eine Immobilie von Immobilien Ribarits OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1869
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	199,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 149,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Kaufpreis:	752.000,00 €
Betriebskosten:	829,61 €
Provisionsangabe:	

27.072,00 € inkl. 20% USt.

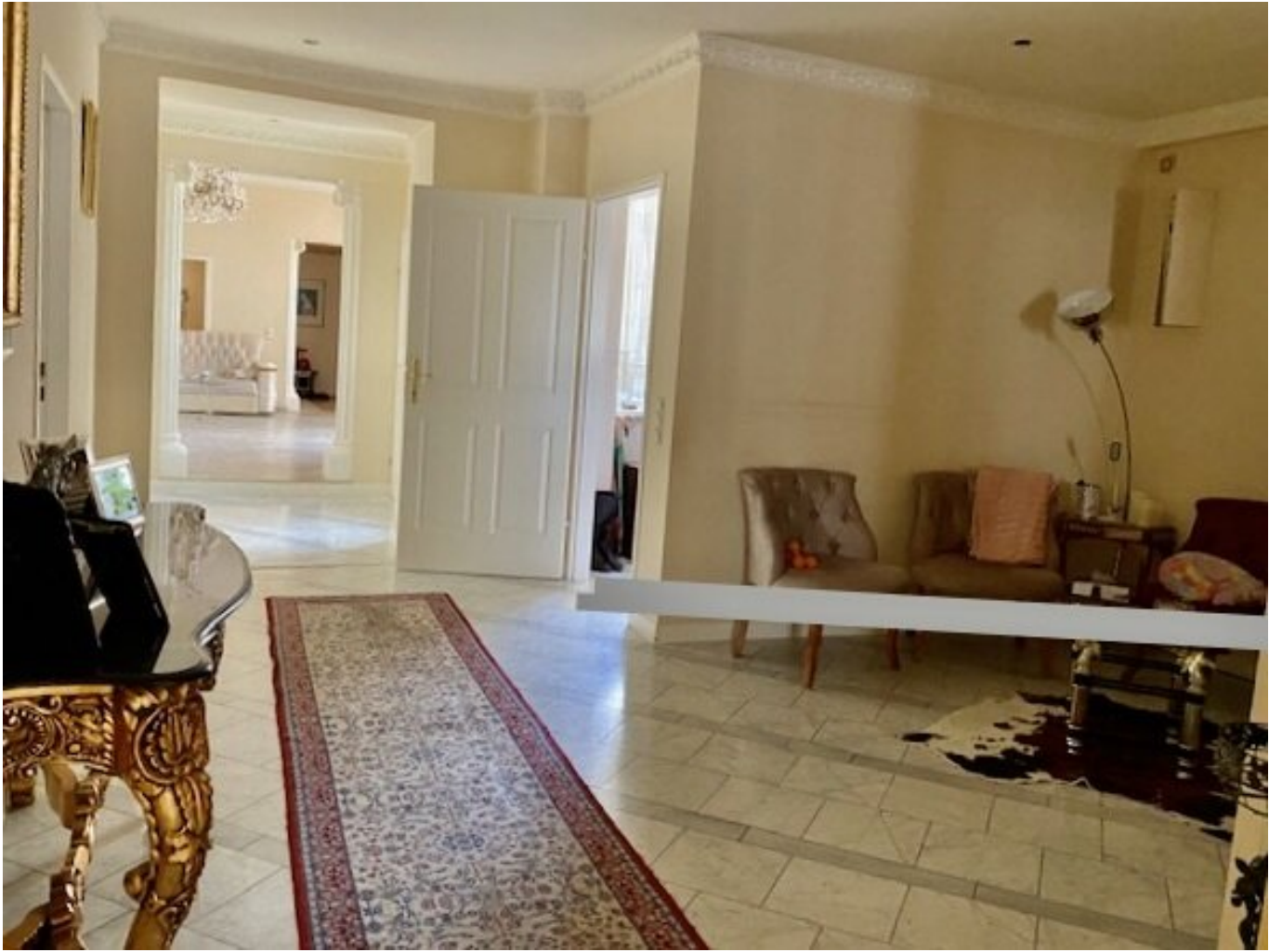
Ihr Ansprechpartner



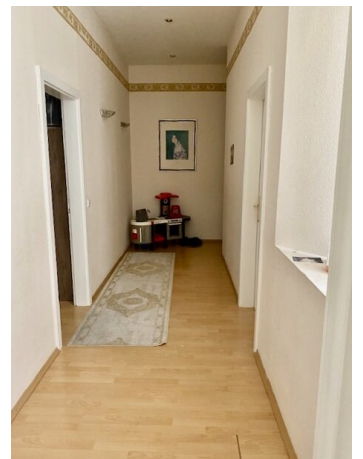
Geschäftsführerin Mag. Uta Ribarits

Immobilien Ribarits OG
Alliiertenstraße 7/18
1020 Wien



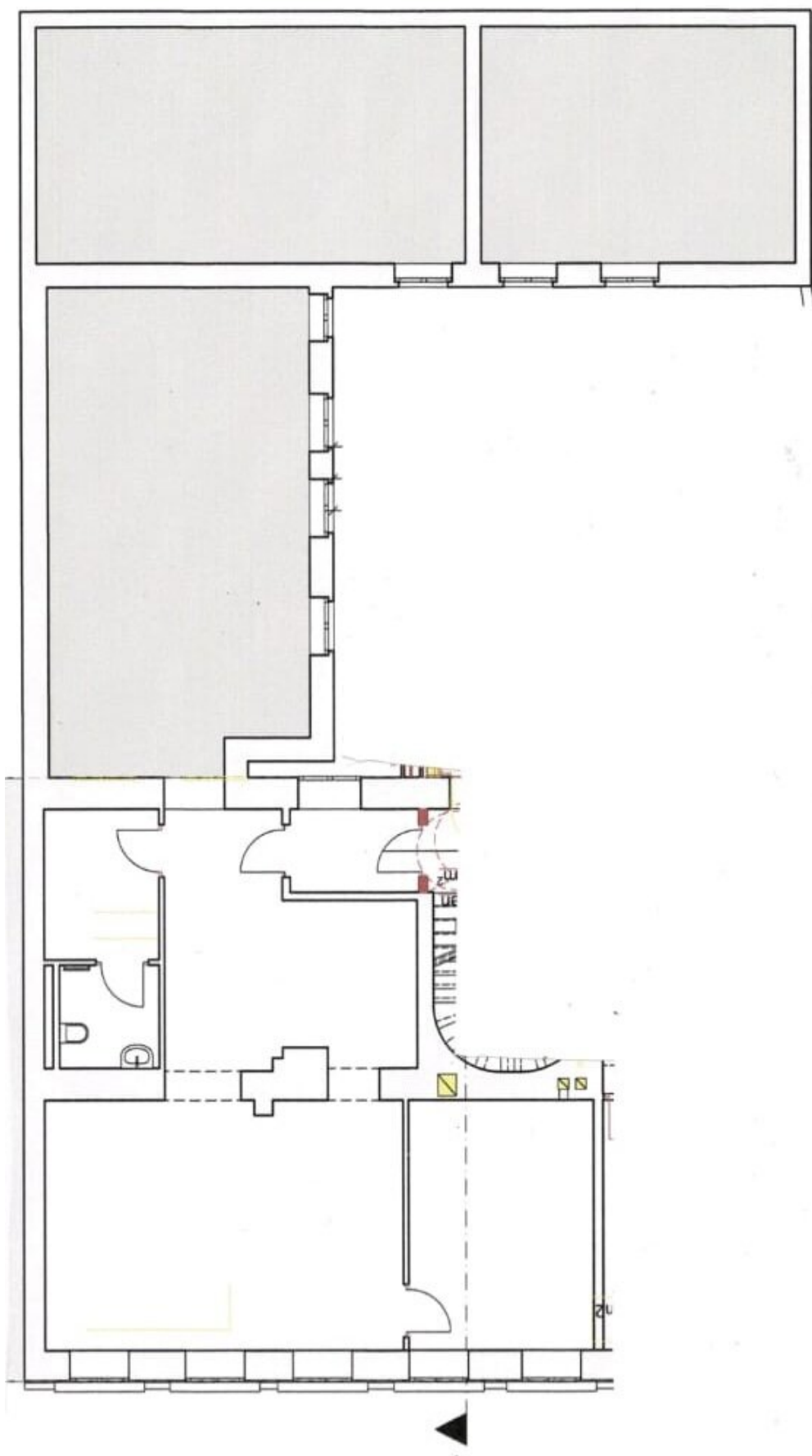


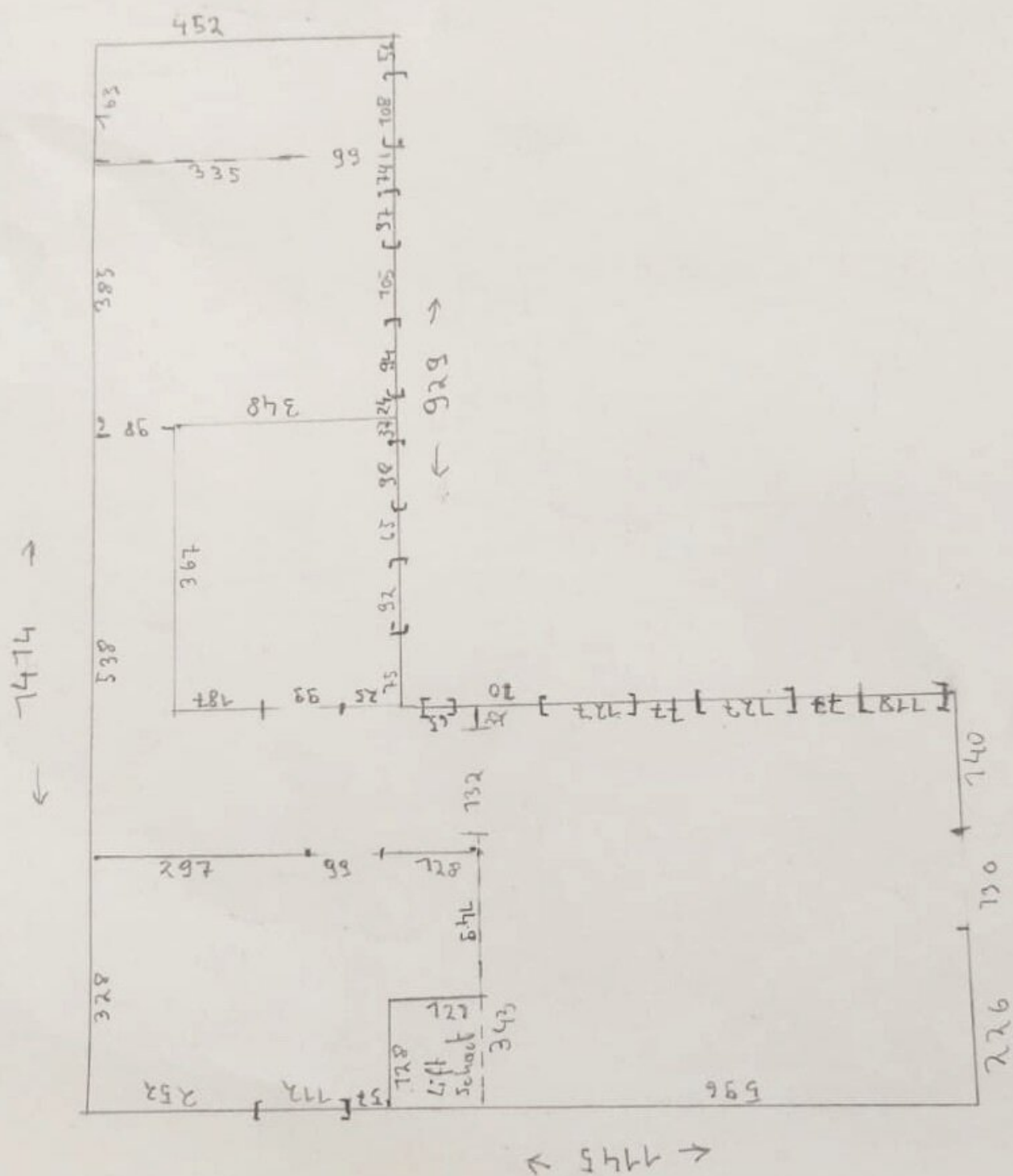












Objektbeschreibung

Im 1. Stock eines gepflegten Hauses Baujahr 1869 liegt die freundliche, charmante und ruhige Altbauwohnung. Mit einer Fläche von ca. 199 m² bietet sie großzügig Platz für eine Familie oder für die Kombination Wohnen und Arbeiten.

Kellerabteil vorhanden. Kein Lift.

Es gibt 7 Zimmer, eine im Wohnraum integrierte Küche, eine weitere kleine Küche mit Küchenzeile, ein Bad mit Wanne + Dusche + Wirtschaftsraum für die Waschmaschine, ein WC und einen Abstellraum.

Ausrichtung südöstlich und nordwestlich, Blick teilweise auf eine ruhige Gasse und teilweise in einen Innenhof.

Heizung: Gasetagenheizung.

Fliesenböden und Laminat.

Die Wohnung wird möbliert verkauft. Übergabe nach Vereinbarung.

Die Eigentümerin hat erklärt, dass ein Käufer Wohnungseigentum erhält - sie will auf ihre Kosten noch eine Wohnungseigentumsbegründung durchführen.

HWB (kWh/m²a): 149,5. Klasse D.

Toplage: unmittelbare Nähe zur beliebten Einkaufsstraße Mariahilferstraße. Die U3- und U6-Westbahnhof sind etwa 5 min. zu Fuß entfernt. Ebenfalls nahe ist die Straßenbahnlinie 6. Nicht weit zur Hauptbibliothek. Geschäfte am Westbahnhof teilweise auch an Wochenenden oder Feiertagen geöffnet.

Der nahe Park beim Emil Maurer Platz lädt zu Sport und Erholung ein.

Die Wohnung besticht durch die Großzügigkeit, den Charme des Altbaus, die Toplage sowie durch die Ruhe und Freundlichkeit.

Wenn Sie Fragen haben oder wegen eines Besichtigungstermins senden Sie bitte eine Mail-Anfrage oder wenden sich telefonisch an Frau Mag. Uta Ribarits: 0699/19460464 oder an Herrn Gregor Lesniewski: 0699/11306746.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.