

## **Klassischer Altbau Staudgasse!**



Aussenansicht

**Objektnummer: 1760/101**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Staudgasse                        |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 105,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 2                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,98                            |
| Kaufpreis:                    | 775.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 248,10 €                          |
| USt.:                         | 24,81 €                           |

## Ihr Ansprechpartner



### Franz Lind

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien

T +43 1 526 26 36 13  
H +43 699 1008 5785

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

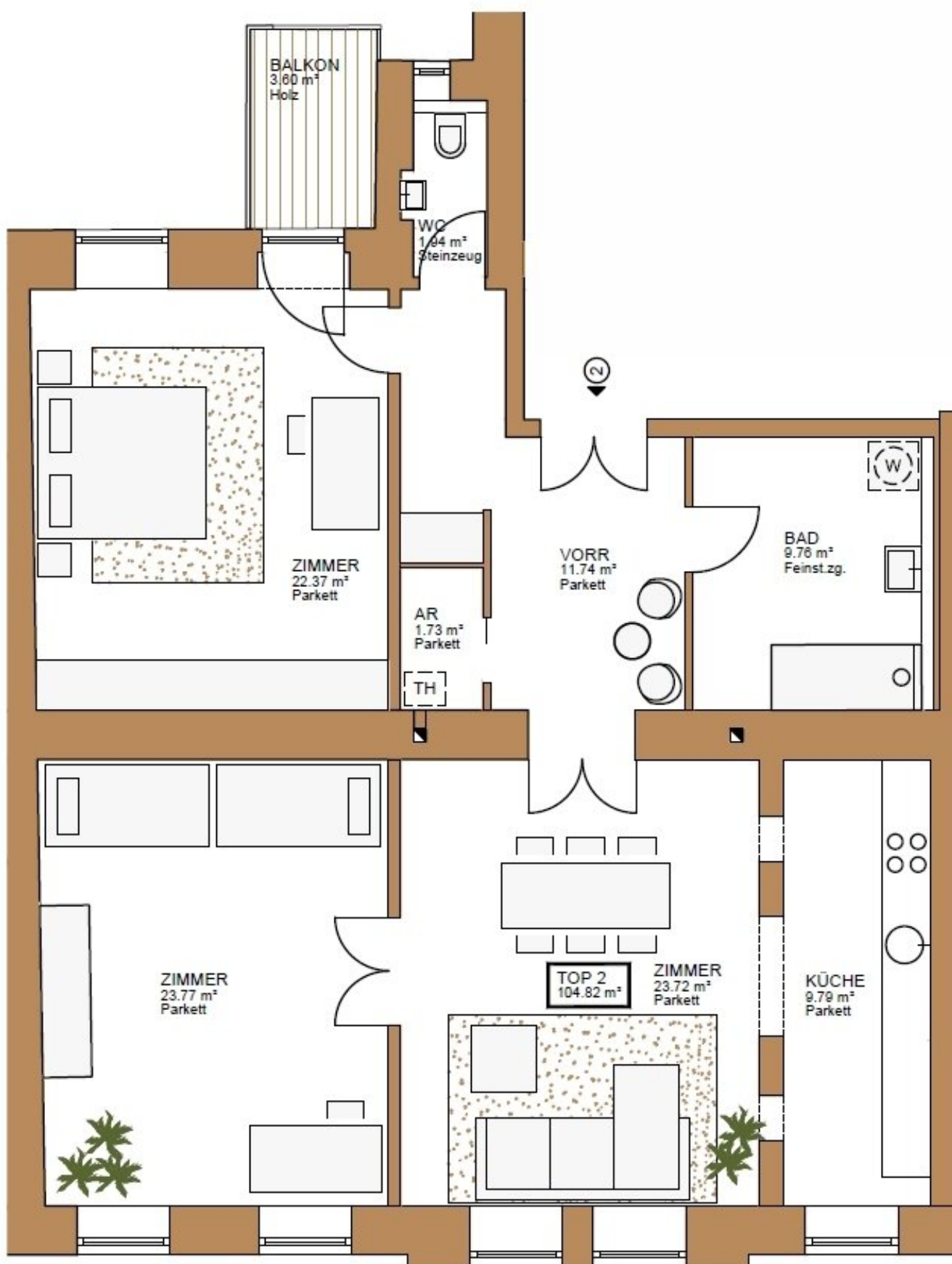












## Objektbeschreibung

Attraktiver Altbau in der Staudgasse | Balkon in den ruhigen Innenhof

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Franz Lind 01 526 26 36 13, 0699 1008 5785

Provisionsfreie Eigentumswohnung!

Das in der Staudgasse um 1900 erbaute attraktive Altbaugebäude steht im südlichen Teil des 18. Bezirks in Wien Währing.

Die 3-Zimmerwohnung bietet Ihnen den dafür typischen Charakter mit ihren 3,25 Meter hohen Räumen und ihrer großzügigen Aufteilung. Der klassische, im Altwiensstil verlegte Fischgrätparkett und die Flügeltüren ergeben ein stimmiges Bild.

Die Wohnung mit 105qm liegt im 1. Stock, ein hofseitiger Balkon ergänzt den Wohnkomfort.

Die Raumaufteilung:

Vorzimmer

3 Zimmer

Badezimmer

2 Toiletten

Küche

Abstellraum

Balkon

Besonders hervorzuheben ist die Generalsanierung des Hauses mit Dachbodenausbau, Errichtung eines Liftes, sowie die Erneuerung der Versorgungsleitungen.

Kosten:

Kaufpreis: 775.000,- EUR

Betriebskosten: 272,91 EUR inkl. Ust.

Reparaturrücklage: 108,00 EUR

#### Lage und Infrastruktur

Durch die gute Lage in der Staudgasse finden Sie Geschäfte, Schulen, Parkanlagen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.

Die U6 Michelbeuern-AKH, die Straßenbahn 9 und 42 und sämtliche Nahversorger des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar.

#### Resümee

Währing, ein lebenswerter Bezirk, eine ruhige Wohnung mit großem Platzangebot.

Das Preis- Leistungsverhältnis ist absolut stimmig und ist von fachlicher Seite sehr empfehlenswert!

Energieausweis: HWB 125

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Franz Lind 01 526 26 36 13, 0699 1008 5785

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.