

## Schöne 4 - Zimmer Wohnung mit 3 Balkonen



**Objektnummer: 4657**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	117,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 177,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,60
<b>Kaufpreis:</b>	1.399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,38 €
<b>USt.:</b>	20,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien





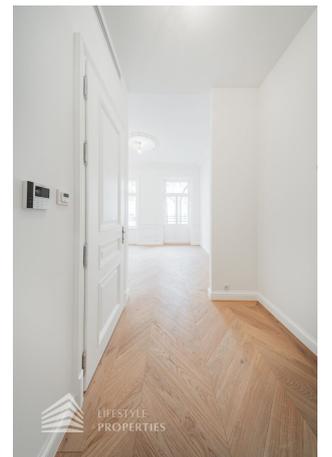




 LIFESTYLE  
PROPERTIES

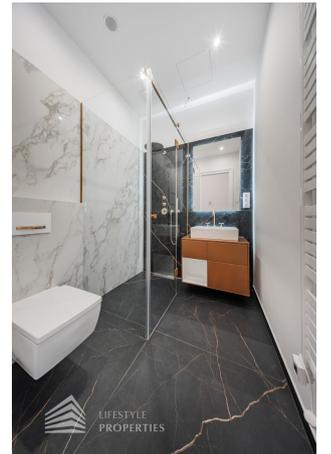


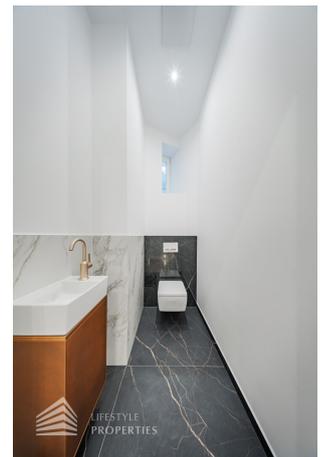
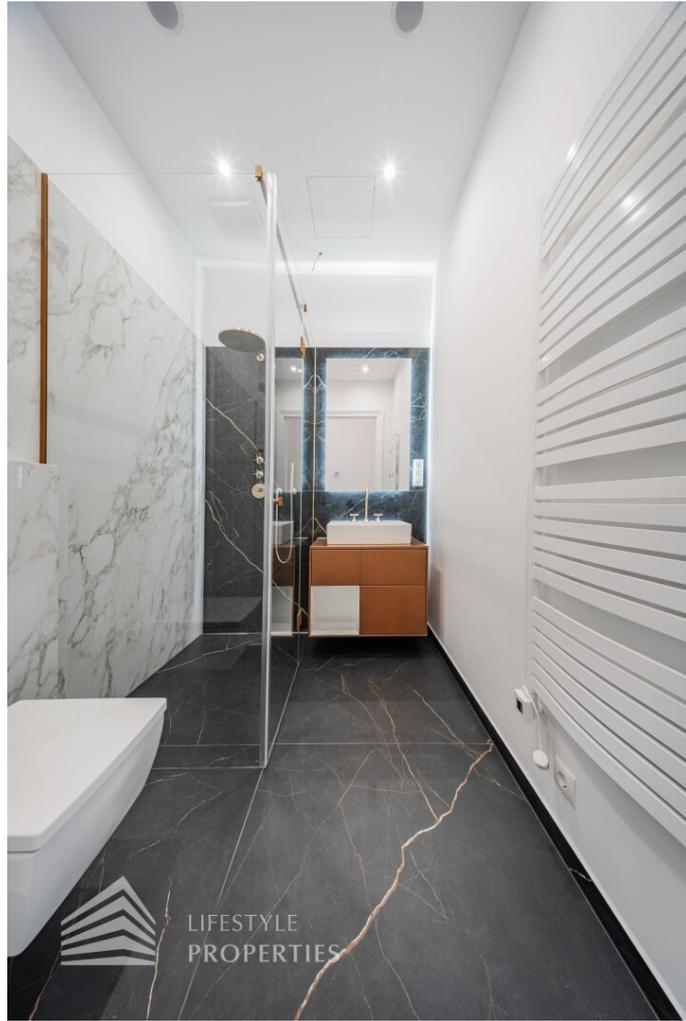
 LIFESTYLE  
PROPERTIES



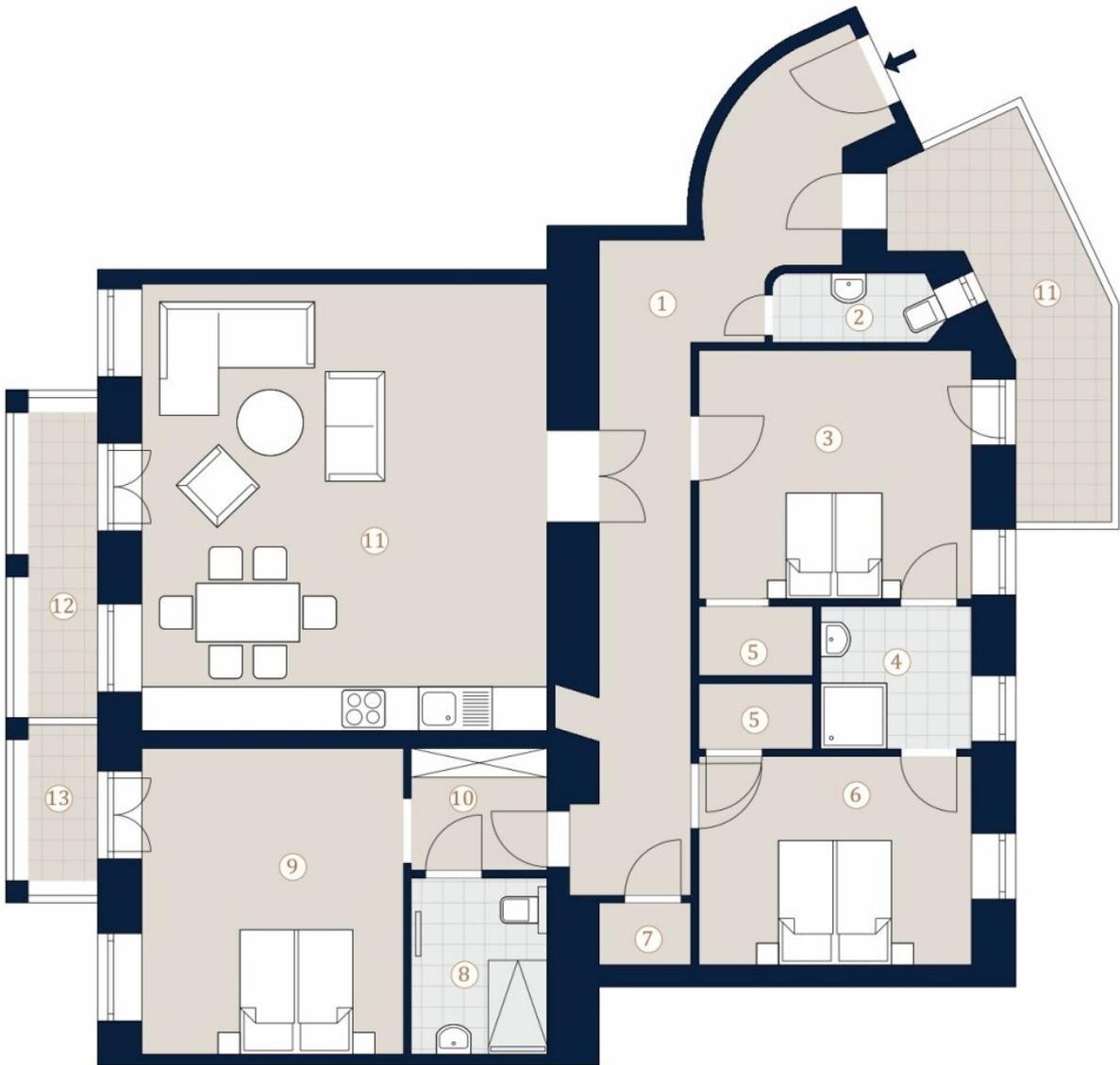
 LIFESTYLE  
PROPERTIES











## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne 4-Zimmer Altbauwohnung im 9. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines im Jahre 1900 errichteten Altbauhauses und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup>. Sie teilt sich in einen Vorraum, eine Wohnküche, drei Zimmer, zwei Bäder, einen Abstellraum, drei Schrankräume und ein separates WC auf. Die Wohnung verfügt zudem über drei Balkone.

Vom Vorraum können über einen Gang alle Wohnräume, sowie den hofseitig ausgerichteten Balkon und das WC, zentral begangen werden. Ebenfalls in den absolut ruhigen Innenhof ausgerichtet befinden sich die zwei Schlafzimmer, welche durch ein Badezimmer mit hochwertigem Feinsteinzeug und einer Walk-In Dusche, sowie einem separaten Schrankraum getrennt sind. Sowohl der Schrankraum, als auch das Badezimmer können von beiden Schlafzimmern aus genutzt werden. Die großzügige Wohnküche, welche genügend Platz für einen schönen Esstisch und eine gemütliche Sitzecke bietet, hat auch einen Zugang zu einem der Balkone mit Grünblick. Daneben befindet sich das helle Masterbedroom, mit eigenem en-suite Badezimmer und einem Schrankraum. Dieses Zimmer hat auch einen Balkon. Weiters verfügt die elegant sanierte Wohnung über einen praktischen Abstellraum und ein separates WC.

Diese Immobilie weiß vor allem durch ihre hochwertige Ausstattung zu überzeugen. Die Haupträume wurden mit einem schönen Parkettboden ausgekleidet, in den Nassräumen wurden moderne Fliesen verlegt. Große Fenster in den Haupträumen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Hier finden Sie ausreichend Platz für die verschiedensten Gestaltungsmöglichkeiten vor. Die Badezimmer sind mit Dusche, Badewanne, Waschtischen und Toilette ausgestattet, zudem gibt es ein separates Gäste-WC. Beheizt wird die Immobilie mittels Gasetagenheizung.

Die Lage und Infrastruktur der Immobilie sind ausgezeichnet. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen

Verkehr ist über die Straßenbahnlinien 5, 33, 37 und 38 sowie über die Buslinie N41 gewährleistet. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Dr. Michael Wagner A-1190 Wien, Muthgasse 26. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: 0676 605 9800

international - Tel: +43 676 605 9800

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap