

**Single-, Pärchen- oder Anlage-Wohnung + Ruhe,  
Grünblick und Gartennutzung neben Palais Schönburg!**



Wohnküche

**Objektnummer: 5333/5908**

**Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Kolschitzkygasse                 |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1040 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1950                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 50,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 52,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,63                           |
| Kaufpreis:                    | 329.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 115,05 €                         |
| USt.:                         | 11,63 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Hecking**

IFIN Immobilien GmbH  
Nibelungengasse 8/3b  
1010 Wien

T ?+43 660 3268414?

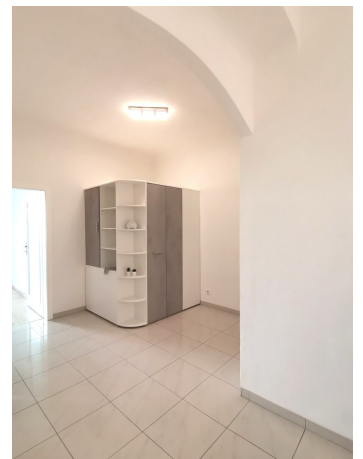
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









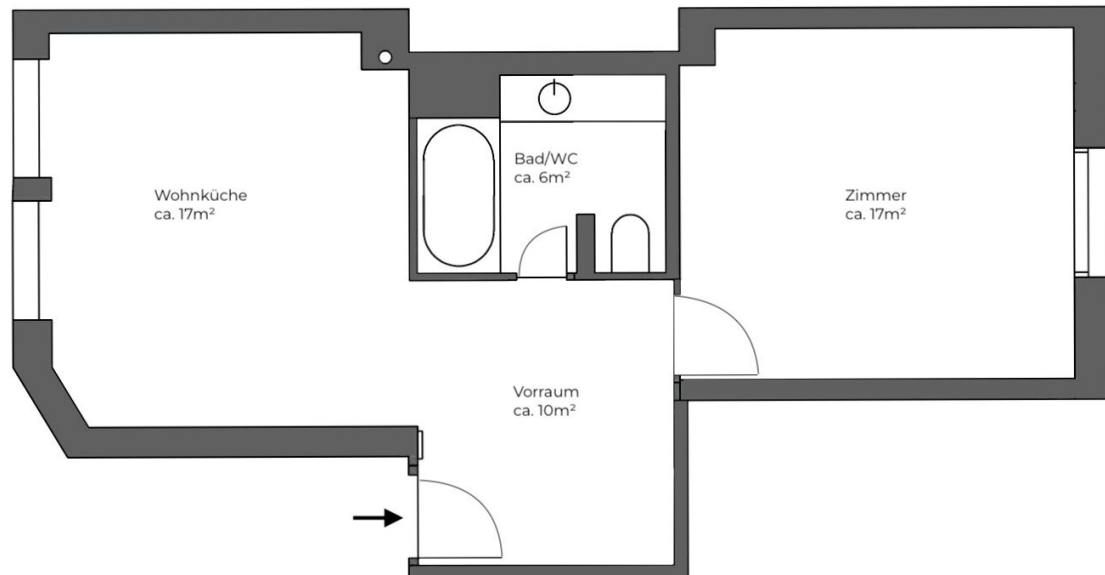












# Objektbeschreibung

**Ruhe, Natur und dennoch mitten im Stadtgeschehen!**

**GARTENFEELING im beliebten 4. Bezirk:**

Die Wohnung ist umgeben von einem schönen, gepflegten Rosen-Vorgarten und einem großen Gemeinschaftsgarten, der direkt an das weitläufige Grundstück des Palais Schönburg grenzt. Perfekte Infrastruktur und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (zu Fuß ca. zu: U1 - 1 Minute; 13A - 1 Minute, Hauptbahnhof - 8 Minuten; Karlsplatz - 15-20 Minuten).

**Provisionsfrei! Sie sparen 3,6%.**

Große Zimmer, gute Raumaufteilung:

- Vorraum mit begehbare Garderobe/ Abstellraum
- Wohnküche (Küche mit allen Geräten)
- großes Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
  - Vorraum, Wohnküche und Badezimmer mit Fußbodenheizung
  - Schlafzimmer mit Heizkörper
  - Therme und Geräte der Fußbodenheizung sowie Heizkörper wurden 2021-2023 alle erneuert
  - Es wurde in den letzten Jahren renoviert und die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand
  - Kellerabteil vorhanden und trocken

Befristet vermietet - nur noch bis Mai 2026.

Nach Absprache kann auch früher bezogen werden bei Eigenbedarf. Die Wohnung ist jedoch als Anlageobjekt ebenso gut geeignet.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen per Mail oder kontaktieren Sie mich direkt unter +436603268414.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen, Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien  
[www.ifin.at](http://www.ifin.at)

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m



Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap