

**Wlassakstraße: Charmante Altbauwohnung in traumhafter
Grünruhelage von Ober St.-Veit**



Objektnummer: 905

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1938
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 140,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	91,39 €
USt.:	9,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien













Objektbeschreibung

Diese liebevoll sanierte 1-Zimmer-Wohnung (plus Vorraum, Küche und Badezimmer) befindet sich in der Wlassakstraße, im zweiten Stock (ohne Lift) eines **gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1938** - in ruhiger Lage, umgeben von viel Grün und mit **wunderschönem Ausblick ins Grüne**. Die Wohnung bietet ein gut durchdachtes Raumkonzept mit separater Küche und einem Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Handtuchtrockner.

Im Jahr 2002 wurde die Wohnung **umfassend saniert**, inklusive moderner Einbauküche (Anschluss für E-Herd vorhanden) und neuen Fenstern. Die Kombitherme (Brennwertgerät, BJ 2017) wurde heuer gewartet sowie der Fl-Elektrokasten erneuert. Die Mitbenutzung des **großzügigen Gemeinschaftsgartens** unterstreicht den hohen Wohnkomfort dieser charmanten Altbauwohnung.

360°-VR TOUR:

Besichtigen Sie diese Wohnung mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

ZIMMERAUFLIEBLUNG:

- Zentraler Grundriss
- Wohn- Esszimmer
- Vorraum
- Küche mit kleinem Esstisch
- Badezimmer mit WC, Badewanne

BETRIEBSKOSTEN

Betriebskosten	EUR	100,53	inkl. Ust
Reparaturrücklage	EUR	40,67	
Gesamt	EUR	141,20	inkl. USt

HEIZUNG:

Gas-Etagenheizung mit Radiatoren (Brennwertgerät, BJ 2017)

KELLERABTEIL:

Vorhanden, ca. 2 m² (Zubehör)

MÖBLIERUNG:

Badezimmer, Küche

VERKEHRSANBINDUNG:

Buslinien: 54A (ca. 260 m)

Straßenbahn: 62 (ca. 650 m)

INFRASTRUKTUR:

Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in näherer Umgebung.

BEZIEHBAR: nach Kaufvertrag**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap