

**Klimatisierte 4,5-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage
nahe Alois-Drasche-Park**



Objektnummer: 7939/2300161822

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1904
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,29 m²
Nutzfläche:	105,29 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	635.000,00 €
Betriebskosten:	203,67 €
USt.:	20,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

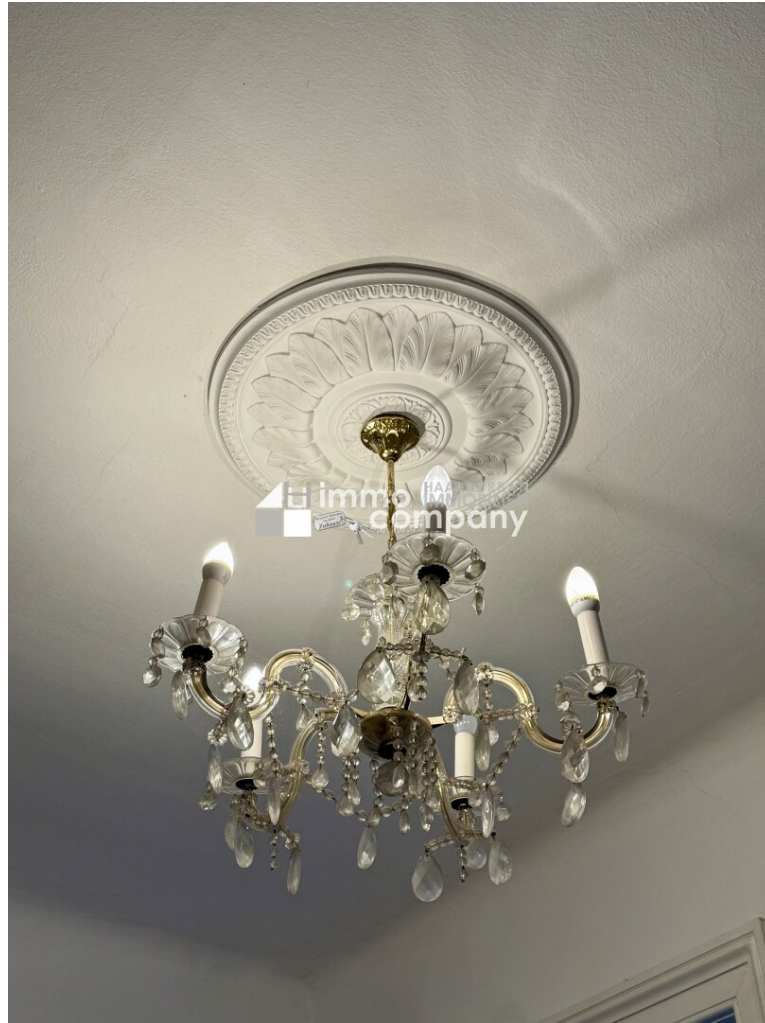
Ihr Ansprechpartner

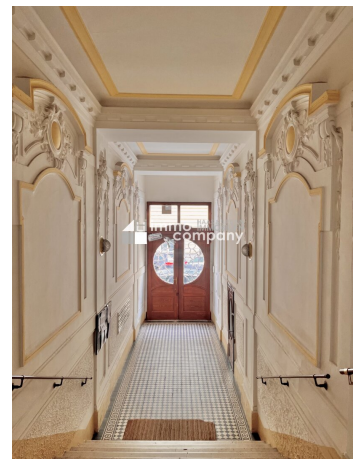


Mag. iur. Polina Klemenko

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf









**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



 **immo company** **HAAS & URBAN
IMMOBILIEN**
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung im 4. Bezirk – ideal für Familien oder WGs

Diese stilvolle Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Altbaugebäude in einer ruhigen Seitenstraße des 4. Bezirks. Das Haus besticht durch klassischen Altbaucharme und eine kleine, gut organisierte Eigentümergemeinschaft.

Raumaufteilung:

Die Wohnung verfügt über **4,5 zentral begehbare Zimmer** und bietet damit eine perfekte Aufteilung für Familien oder Wohngemeinschaften. Die ca. 105 m² große Wohnfläche gliedert sich wie folgt:

- Großzügiger Speisesaal mit offener Küche – ausgestattet mit einer hochwertigen **DAN Einbauküche** sowie modernen **Bosch/Siemens-Geräten**
- Helles Wohnzimmer
- Zwei ruhige Schlafzimmer mit Blick in den Innenhof
- Kabinett (ideal als Home-Office oder Gästezimmer)
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

Ausstattung & Besonderheiten:

- Klimaanlage in mehreren Räumen
- Kellerabteil mit Stromanschluss im trockenen Kellergeschoss
- Gemeinschaftlicher, begrünter Innenhof
- Frisch renovierter Fahrradraum
- Aufzug (Einbau im Zuge des Dachgeschoßausbaus; Nutzung gegen Beteiligung an den Betriebskosten möglich)

Zusätzliche Hinweise:

Das Haus besteht aus nur wenigen Wohneinheiten, was eine **enge und effiziente Eigentümergeinschaft** begünstigt. Laut Wohnungseigentumsvertrag ist die **gewerbliche Nutzung** (z. B. als Büro oder Ordination) ausdrücklich gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap