

## **Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne – Ruheoase in zentraler Lage**



**Objektnummer: 4897**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1911                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 71,07 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 111,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,88                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 448.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 145,69 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 16,42 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

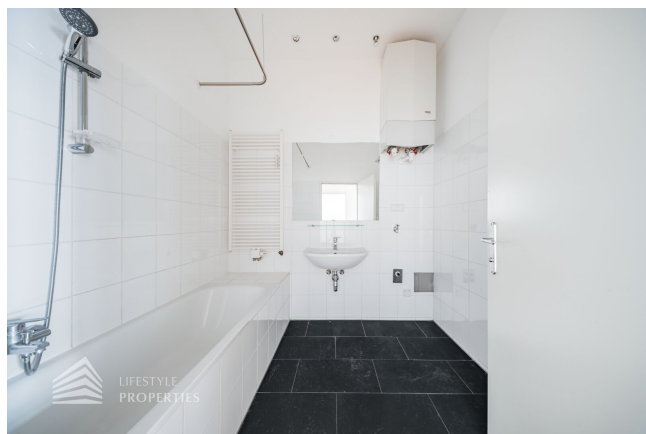
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

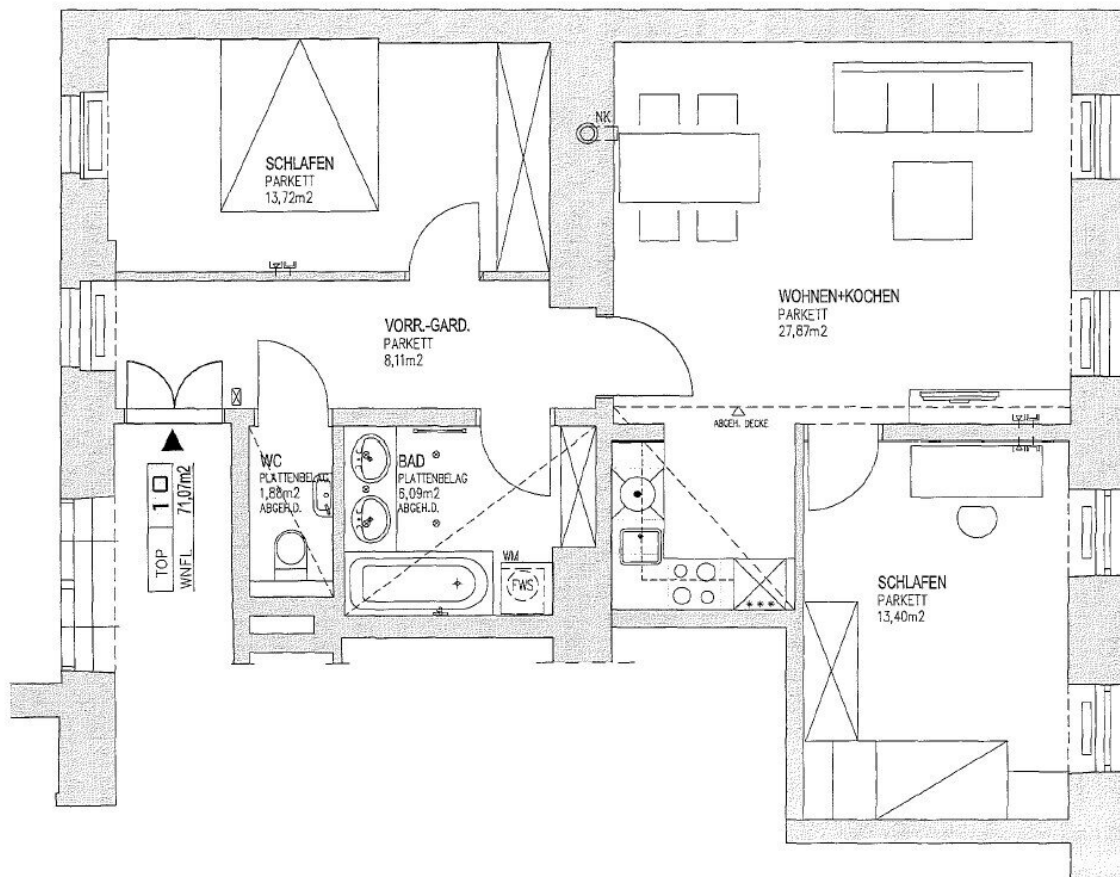
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien



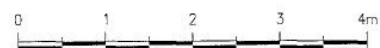








VERMIETUNGSPLÄNE



## 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 3-Zimmer Wohnung im 3. Wiener Gemeindebezirk.

Diese helle und ideal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock eines wunderschönen, bestens instand gehaltenen Altbaus bietet auf ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Wohnkomfort in zentraler, aber ruhiger Lage – mitten im Grünen und dennoch stadtnah. Die Wohnfläche teilt sich auf in ein Wohnzimmer mit abgetrennter Küchecke, zwei Schlafzimmer, einen Vorraum, ein Badezimmer und ein WC. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Beheizt wird mittels Fernwärme. Dank der beidseitigen Hoflage genießen Sie hier nicht nur idyllische Ausblicke, sondern auch eine seltene Ruhe mitten in der Stadt.

Bei Betreten der Wohnung gelangen Sie in den ca. 8 m<sup>2</sup> großen Eingangsbereich, von welchem Sie links das ca. 14 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer und gerade durch das ca. 28 m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit voll ausgestatteter Wohnküche erreichen. Das ca. 6 m<sup>2</sup> voll ausgestattete Badezimmer sowie das separate WC, erreichen Sie ebenfalls über den Vorraum. Vom Wohnzimmer gelangen in ein weiteres ca. 13 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer. Ein Balkonzubau ist möglich.

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, durchdachte Raumaufteilung und den Charme eines stilvollen Altbaus – ideal für Paare, kleine Familien oder als stilvolle Stadtwohnung. Die Lage ist optimal. Dank der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn-Station ist eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum gegeben, während die charmante Umgebung mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Grünflächen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die U3 Station Kardinal-Nagl-Platz liegt nur wenige Schritte entfernt, womit Sie in nur zirka 10 Minuten das Zentrum Wiens erreichen.

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 Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap