

**Bestandsfrei: Sanierte 4-Zimmer-Wohnung | 1. Liftstock |
Nähe Belvedere**



Objektnummer: 8425/134

Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1952
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,72
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	148,98 €
USt.:	17,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilienreuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

T +4369910816911





VON ALTEN



VON ALTEN



Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 1952
- + Sanierung Wohnung 2022, letzte Renovierung Wohnung: August 2025
- + ca. 85 m²
- + 1. Liftstock
- + 4 Zimmer
- + Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- + WC separat
- + Parkettböden
- + Kellerabteil

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine **4-Zimmer-Wohnung** im **1. Liftstock**. Das Haus wurde im Jahr **1952** errichtet. Die **2022 sanierte** Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 85 m²**:

Vom Eingangsbereich erreicht man das **Badezimmer**, das mit einer **Dusche**, **Badewanne** sowie **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet ist. Die **Toilette** ist **separat**. Vom Entrée aus gelangt man ebenfalls in das **erste Schlafzimmer** sowie die **Wohnküche** mit **Einbauküche**, über die man auch die **zwei weiteren Zimmer** erreicht. Es sind bis zu **drei Schlafzimmer** möglich. Es wurde **Fischgrätparkett** im gesamten Wohnbereich verlegt. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

****Freier MZ laut Bundesministerium****

Die Lage

Diese Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitengasse**, dennoch profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**, **Restaurants** sowie

kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der **Alois-Drasche-Park** ist in etwa **5 Minuten zu Fuß** erreichbar. Das **Schloss Belvedere** mit seinen beeindruckenden barocken Gartenanlagen befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zu entspannenden Spaziergängen ein. Ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt liegt der **Schweizergarten**, der mit zusätzlichen Grünflächen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet.

Öffentliche Anbindung

In nur etwa **4 Gehminuten** erreichen Sie die **U-Bahn-Station Südtiroler Platz-Hauptbahnhof (U1)**, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu anderen wichtigen Knotenpunkten bietet. Ebenfalls in rund **8 Minuten zu Fuß** gelangen Sie zur **S-Bahn-Station Quartier Belvedere**, an der die Linien **S1, S2, S3 und S4** halten und somit eine optimale Anbindung an das regionale Bahnnetz gewährleisten. Für den Busverkehr steht Ihnen die Haltestelle **Kolschitzkygasse (Linie 13A)** zur Verfügung, die in etwa **2 Gehminuten** erreichbar ist und eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren Bezirken bietet. Zudem befindet sich die **Straßenbahnlinie D** in unmittelbarer Nähe.

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap