

## **KLASSISCHES ALTBAUAPARTMENT MIT BALKON**



**Objektnummer: 3430**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	148,35 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 132,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	1.530.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexandra Riegler**

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05  
H +43 (1) 533 08 87

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













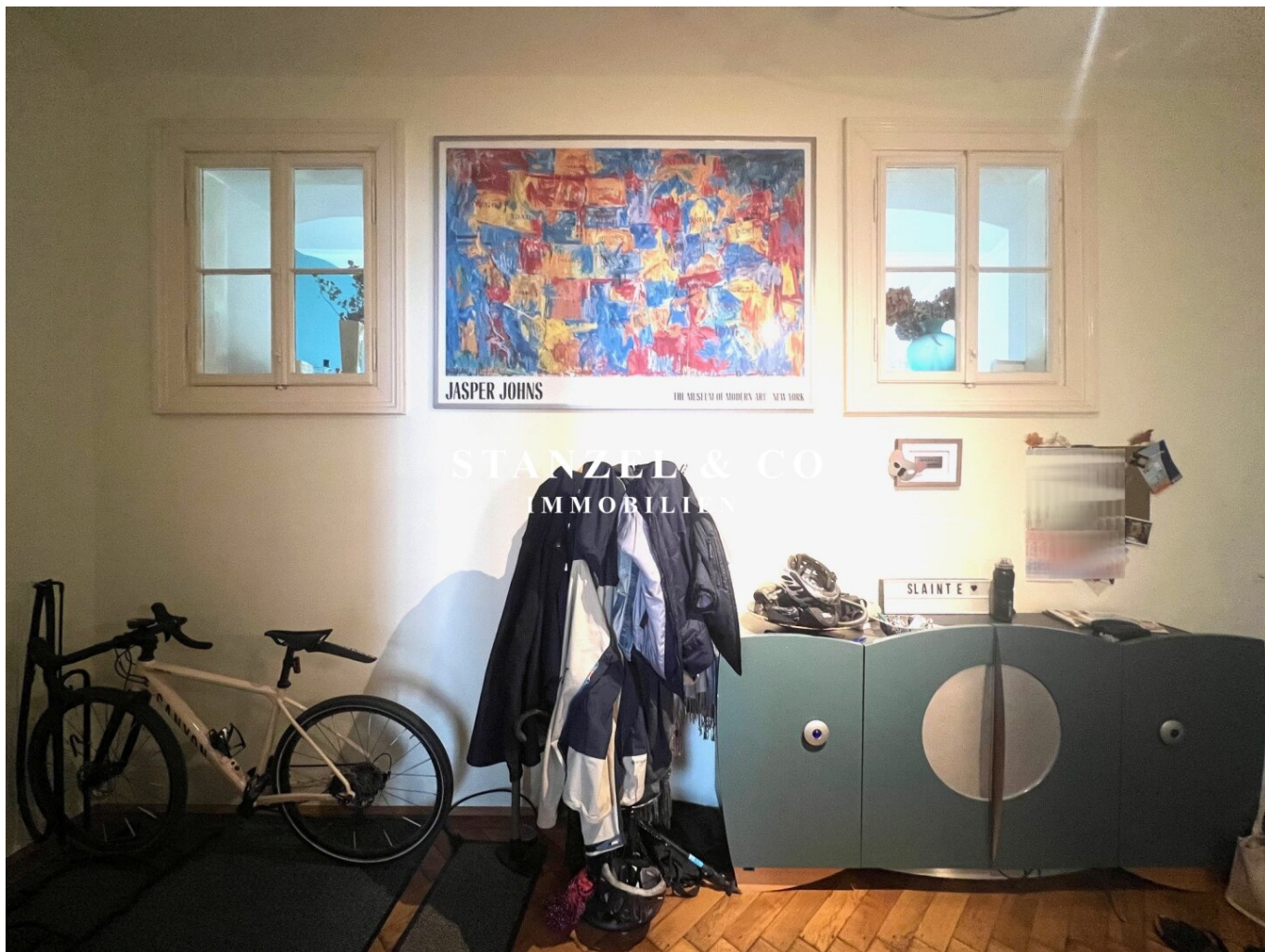








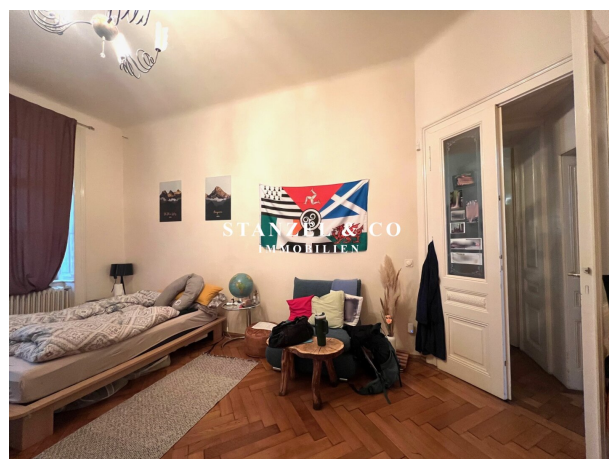




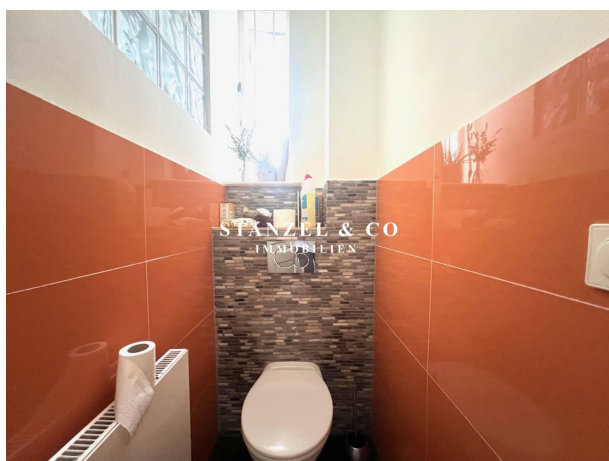
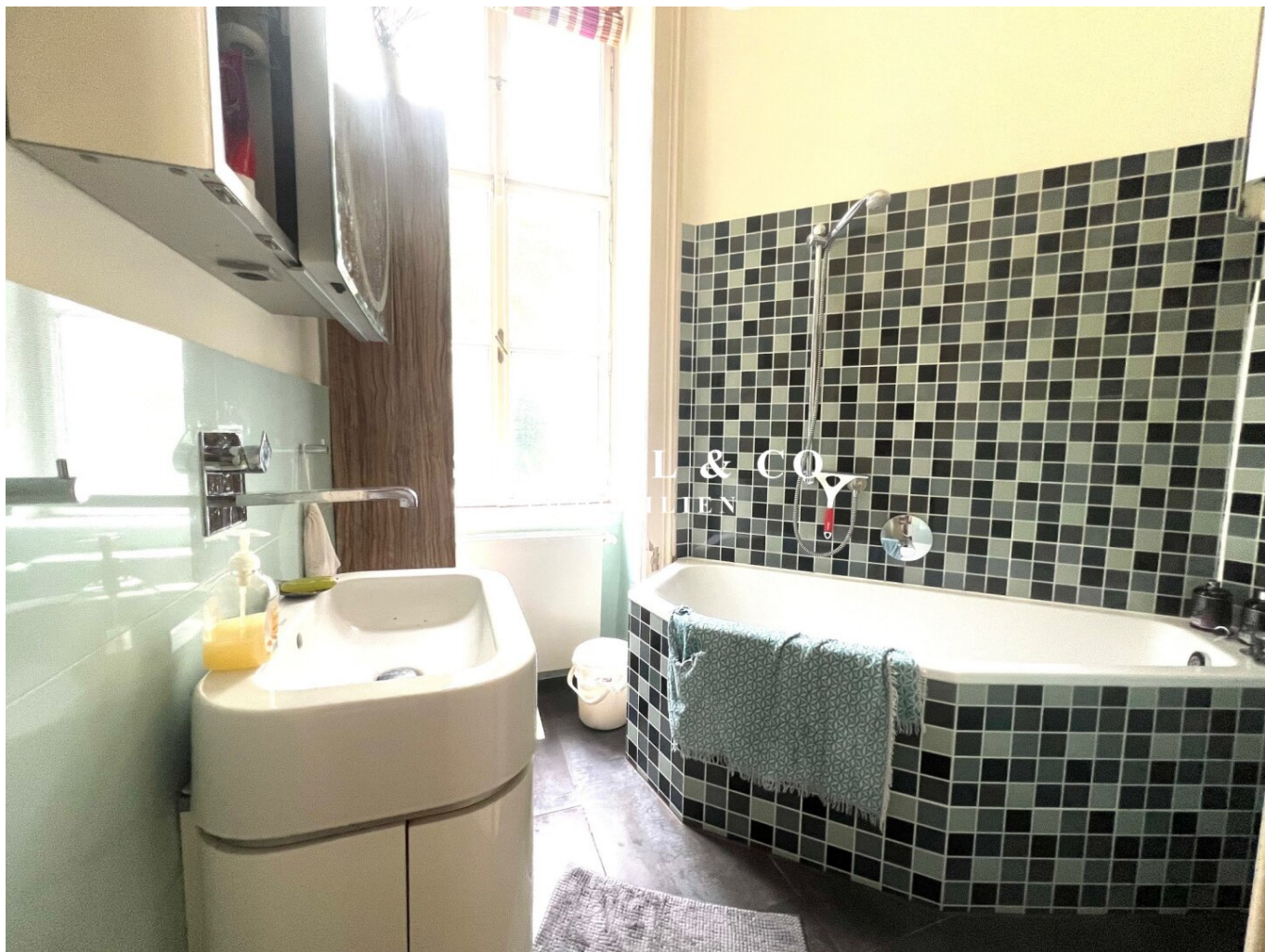




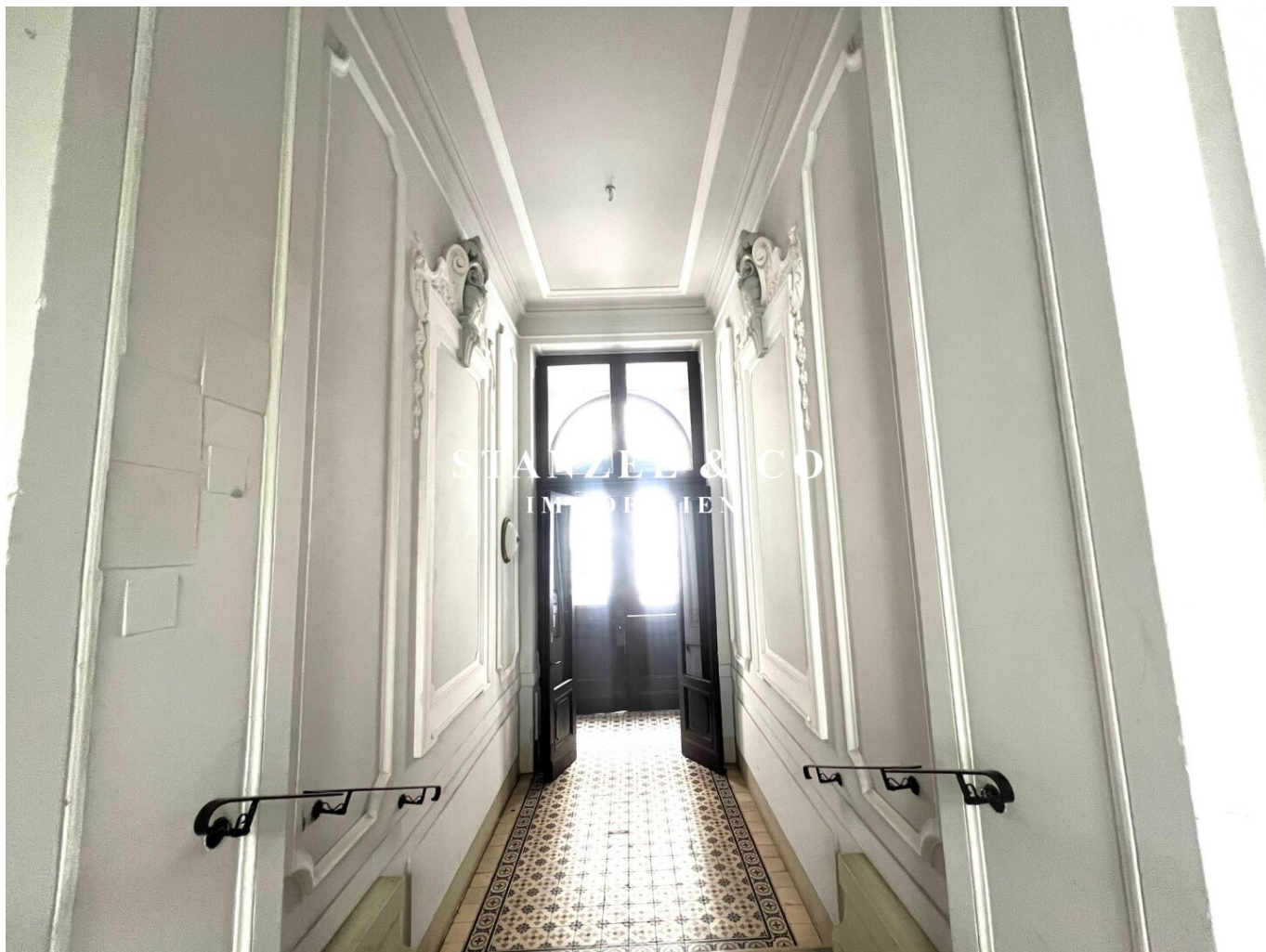


















## Objektbeschreibung

### & SCHÖNEN STILELEMENTEN IN REPRÄSENTATIVEM STILHAUS

Helles ca. 148m<sup>2</sup> großes klassisches Altbauapartment in bester Lage, mitten im Diplomaten-Viertel des 4. Bezirks.

( großzügige Diele, gartenseitiger Balkon, begrünter Innenhof/Flachdach zur Benutzung, Wohnzimmer, Wohnküche ( von Bulthaup ), 3 Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum, WC & großes Kellerabteil )

--- Hochparterre ---

**Alle Zimmer sind zentral begehbar.**

Von der 16m<sup>2</sup> großzügigen Diele gelangt man in das 29m<sup>2</sup> große, südwestseitige Wohnzimmer, das mit einem 21m<sup>2</sup> großen Zimmer verbunden ist. Die 20m<sup>2</sup> große, gartenseitige Wohnküche ist mit einer Bulthaup-Küche ( Miele-Geräte) und mit einem Tonnengewölbe ausgestattet. Das 25m<sup>2</sup> große Schlafzimmer orientiert sich nach Südwesten - das zweite 25m<sup>2</sup> große, innenhofseitige Schlafzimmer verfügt über einen anschließenden ca. 5m<sup>2</sup> großen gartenseitigen Balkon und hat einen direkten Zugang in den begrünten Innenhof. Das Badezimmer mit Fenster ist 5m<sup>2</sup> groß und mit einer Dusche, einem Doppelwaschtisch und einem großzügigen Spiegel versehen.

Das WC mit kleinem Fenster ist separat und es gibt einen Abstellraum mit kleinem Fenster.

Der Wohnung ist ein **großes Kellerabteil** zugeordnet.

**Infrastruktur:** Durch die Straßenbahnen 1, 62, Badner Bahn und U1-Station Taubstummengasse, den Bus 13A, N66 und N62 ist eine gute Anbindung gegeben. Es besteht eine rasche Anbindung an die Zu- und Ausfahrtsstraßen Wiens. Auf der Wiedner Hauptstraße befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten - ein fußläufig erreichbarer Spar, DM, Denn's Biosupermarkt, Bawag -Psk-Filiale und eine Trafik, ebenso wie eine große Auswahl an Lokalen wie zum Beispiel das in Fußnähe liegende Schlossquadrat und der Naschmarkt. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.



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 <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap