# **KLASSISCHES ALTBAUAPARTMENT MIT BALKON**



Objektnummer: 3430

Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1040 Wien
Alter: Altbau
Wohnfläche: 148,35 m²

 Zimmer:
 4

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

Heizwärmebedarf: D 132,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 1,91

**Kaufpreis:** 1.530.000,00 €

Provisionsangabe:

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.























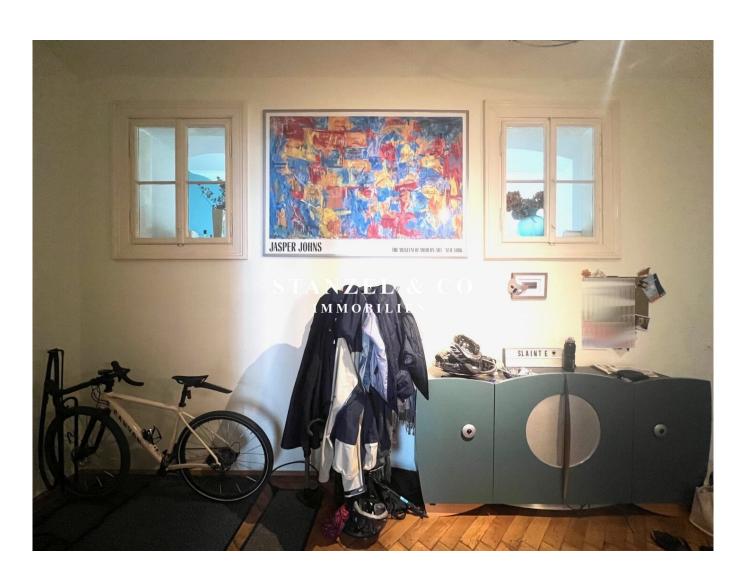
















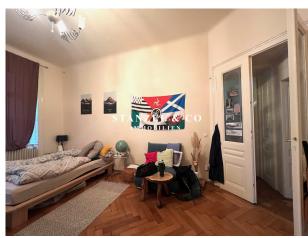


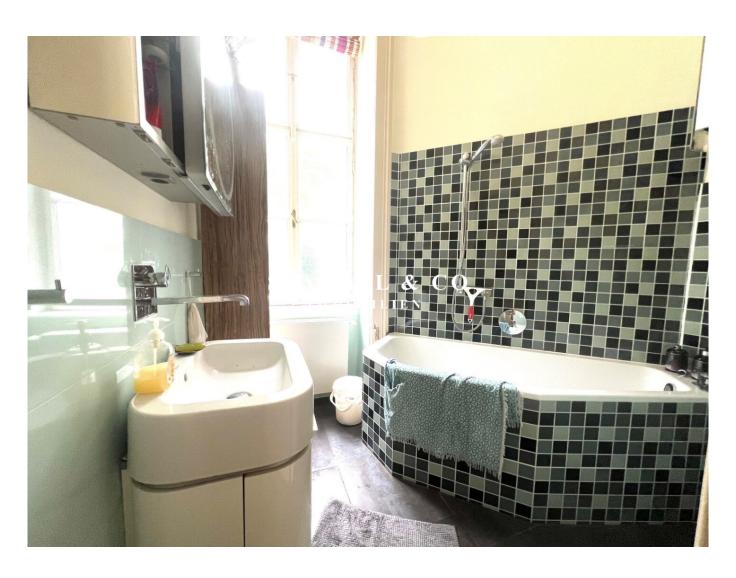






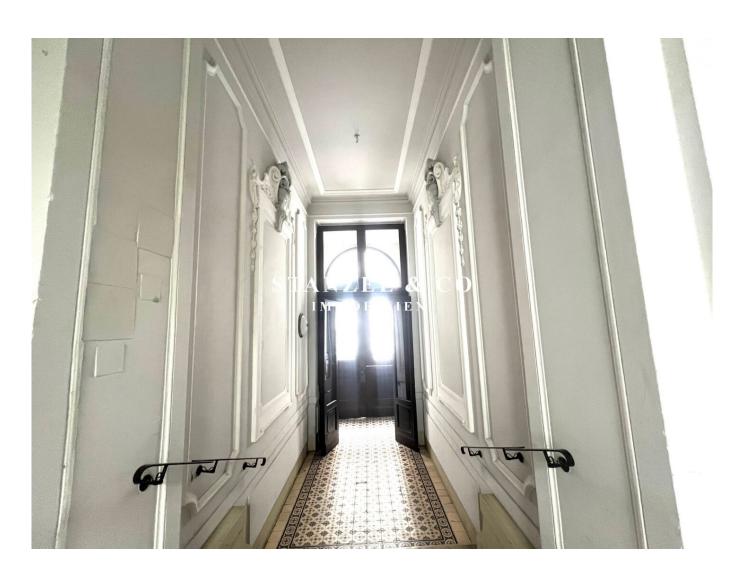




















## **Objektbeschreibung**

## & SCHÖNEN STILELEMENTEN IN REPRÄSENTATIVEM STILHAUS

Helles ca. 148m² 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 16m² großzügigen Diele gelangt man in das 29m² große, südwestseitige Wohnzimmer, das mit einem 21m² großen Zimmer verbunden ist. Die 20m² große, gartenseitige Wohnküche ist mit einer Bulthaup-Küche (Miele-Geräte) und mit einem Tonnengewölbe ausgestattet. Das 25m² große Schlafzimmer orientiert sich nach Südwesten - das zweite 25m² große, innenhofseitige Schlafzimmer verfügt über einen anschließenden ca. 5m² großen gartenseitigen Balkon und hat einen direkten Zugang in den begrünten Innenhof. Das Badezimmer mit Fenster ist 5m² 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