

## **Traumhafte Familienwohnung beim Alois Drasche Park**



**Objektnummer: 5570/606**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Adresse                       | Johann-Strauß-Gasse         |
| Art:                          | Wohnung - Etage             |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1040 Wien                   |
| Baujahr:                      | 1958                        |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig        |
| Möbliert:                     | Teil                        |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 112,36 m²                   |
| Nutzfläche:                   | 112,36 m²                   |
| Zimmer:                       | 3,50                        |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 1                           |
| Keller:                       | 4,00 m²                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 87,04 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,95               |
| Kaufpreis:                    | 539.900,00 €                |
| Betriebskosten:               | 185,50 €                    |
| USt.:                         | 20,15 €                     |
| Provisionsangabe:             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Anton De Icco

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 664 3817061

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















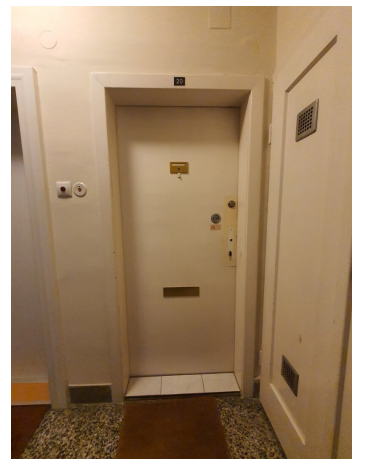






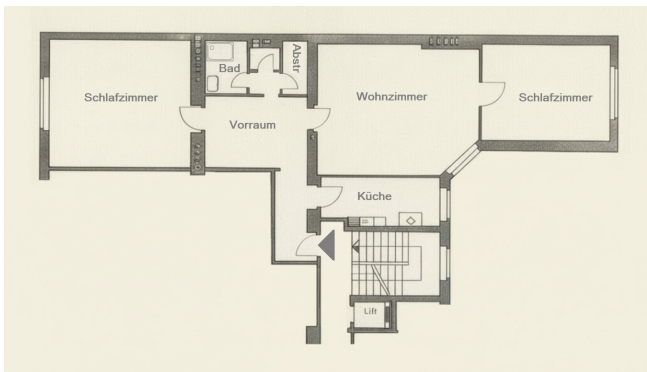




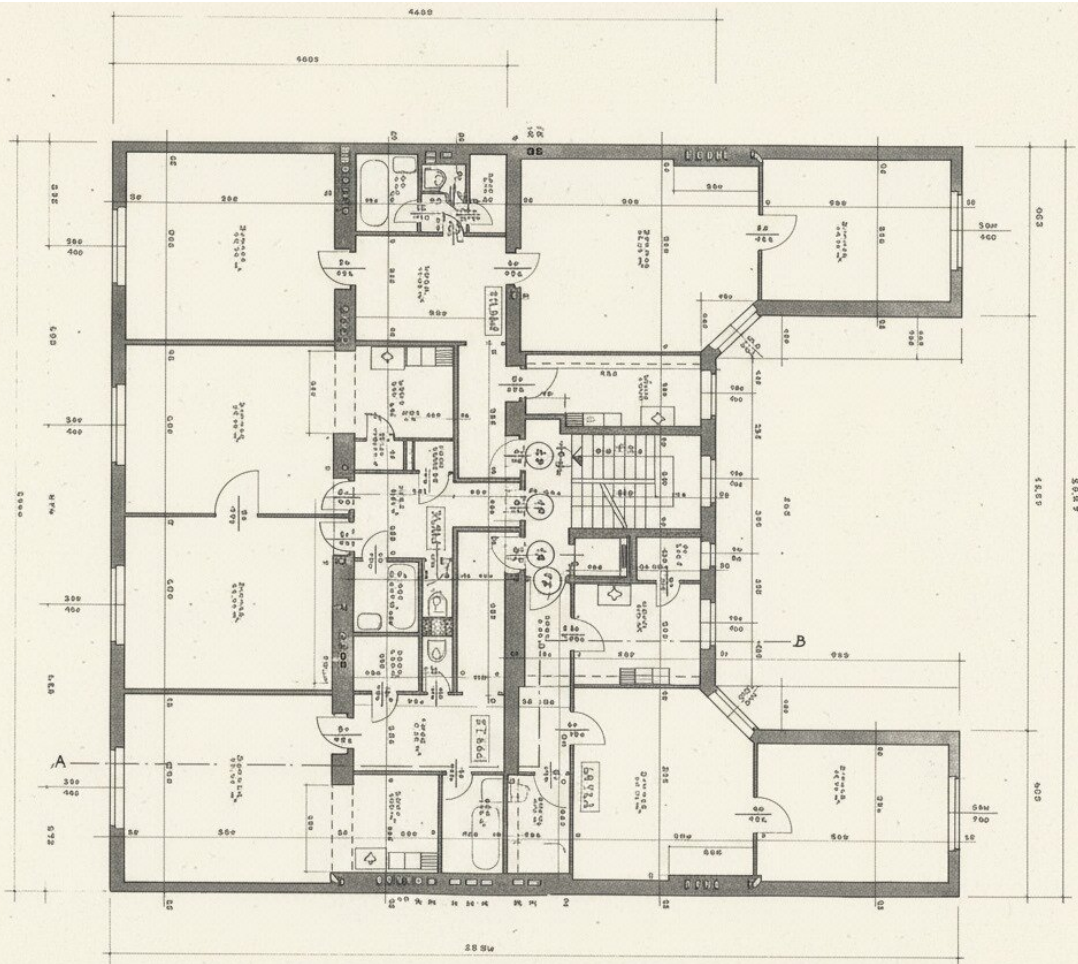


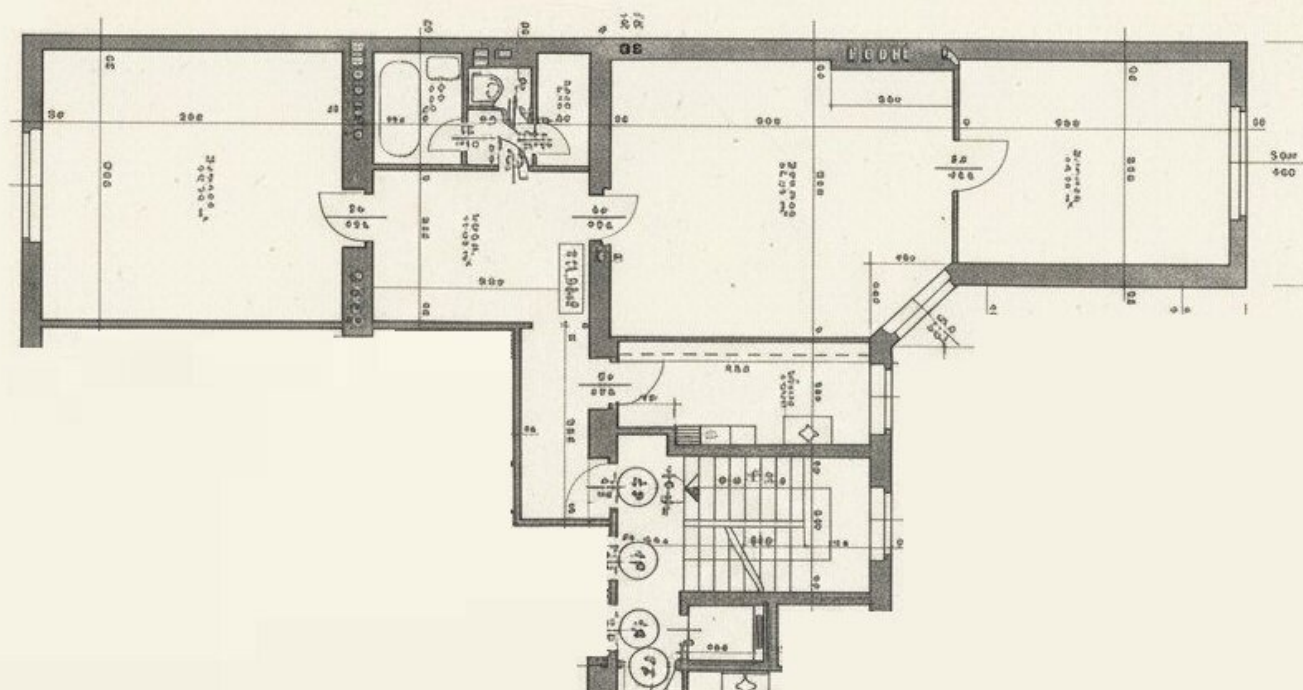














## Objektbeschreibung

### Geräumige ruhige Eigentumswohnung mit Stadt- und Grünblick nahe Alois Drasche Park!

Wir freuen uns, Ihnen diese Neubauwohnung im **4. Liftstock** eines modernen Mehrfamilienhauses im begehrten 4. Bezirk von Wien anzubieten. Diese Immobilie eignet sich ideal für junge Familien oder Investoren, die auf der Suche nach einem großzügigen und komfortablen Zuhause sind.

- **Lage:** 1040 Wien – in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage mit hervorragender Infrastruktur.
- **Fläche:** 112 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in **3 Zimmer plus ein Kabinett mit integrierter Küche** – ideal für ein gemütliches Familienleben
- **Ausstattung:** Die Wohnung ist in einem **gepflegten, aber renovierungsbedürftigen Zustand** und verfügt über Fliesen und Fertigparkett. Eine Einbauküche ist vorhanden, und die Gastherme sorgt nur für die Heizung. Der Durchlauferhitzer bei den Waschbecken und der Boiler bei der Dusche garantieren warmes Wasser zu jeder Zeit.
- **Ausblick:** Genießen Sie den herrlichen Stadtblick und den Blick ins Grüne von Ihrer Wohnung aus.
- **Zusätzliche Räume:** Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Wohnung besonders attraktiv: Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie die Universität und die höhere Schule. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls nur wenige Schritte entfernt, und ein Einkaufszentrum sorgt für eine optimale Nahversorgung.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in diese geräumige Etagenwohnung zu investieren oder Ihr neues

Zuhause zu finden! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

**Info und Besichtigungen** sind jederzeit möglich, **auch am Wochenende**, unter **0664-38 17 061, Anton Robert De Icco**

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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap