

## **SANIERUNGSBEDÜRFTIGE ALTBAUWOHNUNG IN ZENTRALER LAGE DES WÄHRINGER COTTAGE**



**Objektnummer: 29536**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Baujahr:</b>	1893
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,36
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,10 €
<b>USt.:</b>	30,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

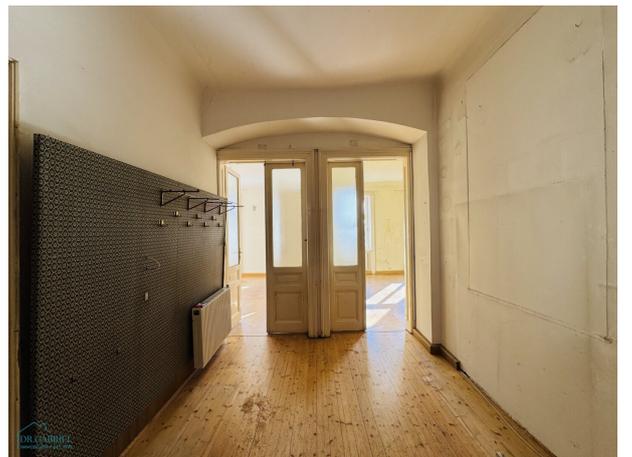
## Ihr Ansprechpartner



### **Dr. Marie-Therese Gabriel**

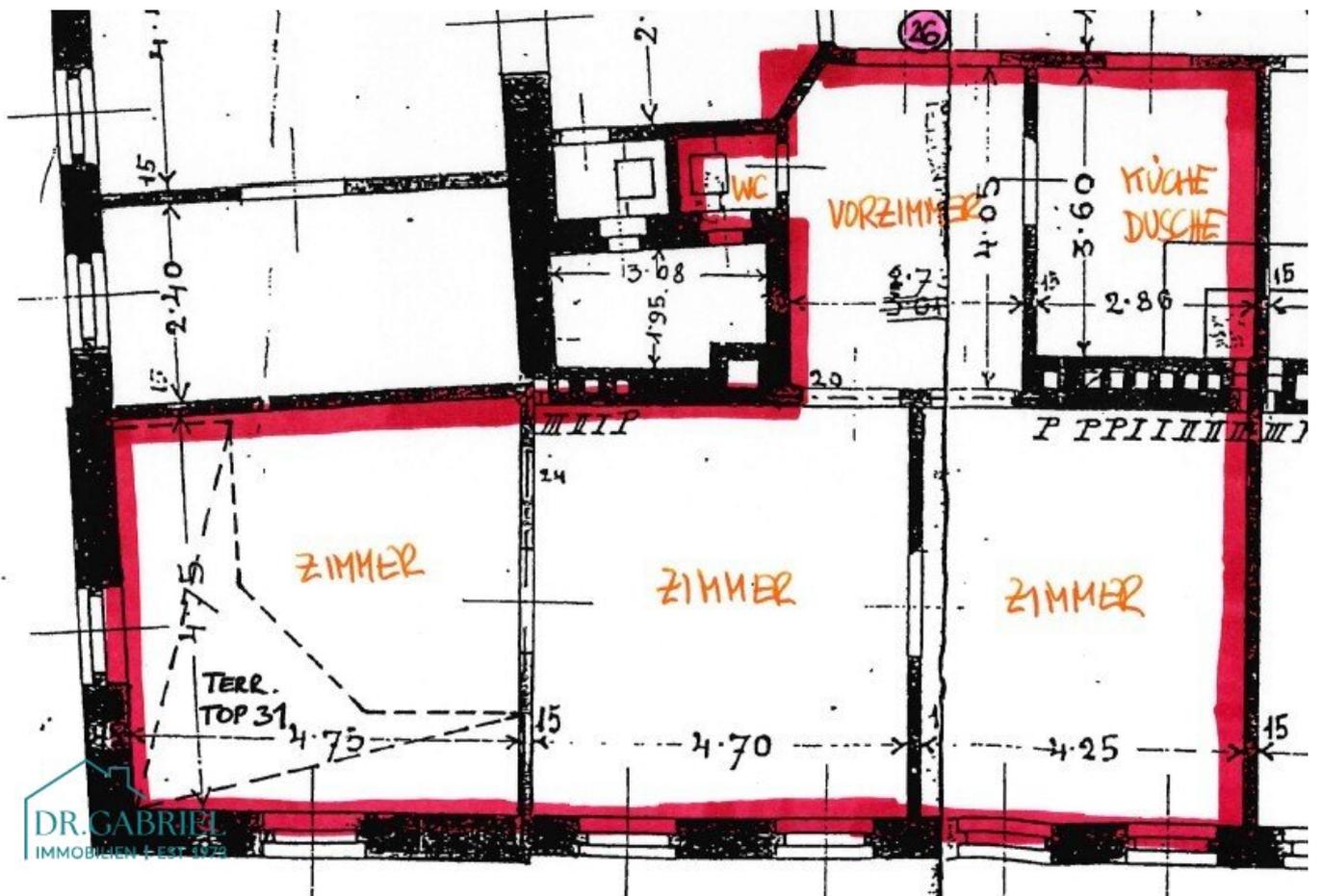
Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29 A/Eingang Trattnerhof 2  
1010 Wien











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle Altbauwohnung im dritten Liftstock eines gepflegten Zinshaus gelegen. Das Haus wurde 1893 errichtet und hat eine schöne gegliederte Fassade. In wenigen Minuten erreicht man den Aumannplatz mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie die Straßenbahnlinien 40& 41 mit direkter Anbindung in die Innenstadt oder Richtung S45 Gersthof. Der nahegelegene Sternwartepark und der Türkenschanzpark bieten viele Freizeitmöglichkeiten. Die Wohnung ist sanierungsbedürftig, daher kann man den Grundriss noch gut nach den eigenen Bedürfnissen gestalten.

### RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, Wohnraum, 2 weitere Zimmer, Küche/Bad mit Gangfenster

Kellerabteil

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 <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap