

## **Altbaucharme trifft moderne Eleganz – Wohnen in Ruhelage im 15. Bezirk**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6653/806**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	46,38 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 159,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,02
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	99,25 €
<b>USt.:</b>	10,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.480,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

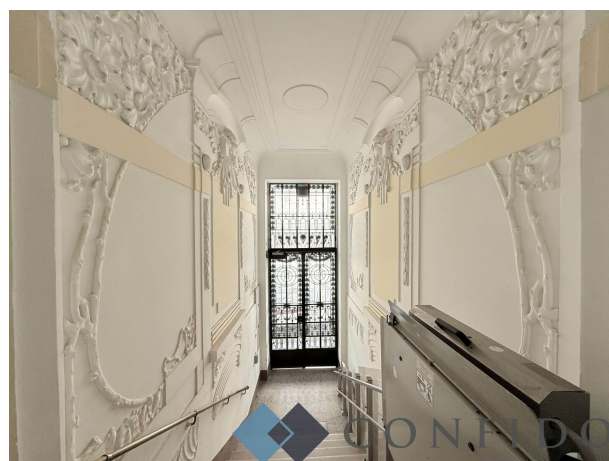
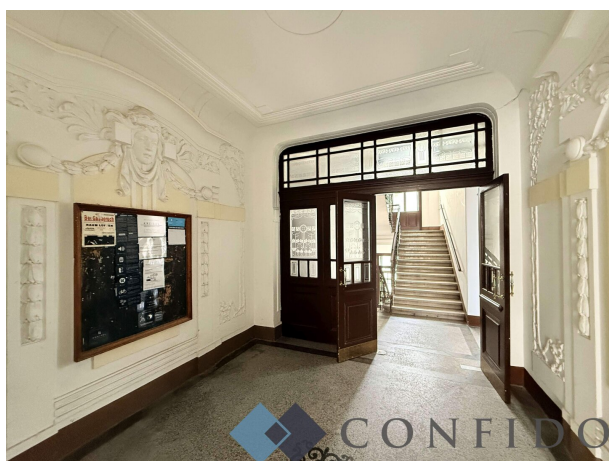
T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

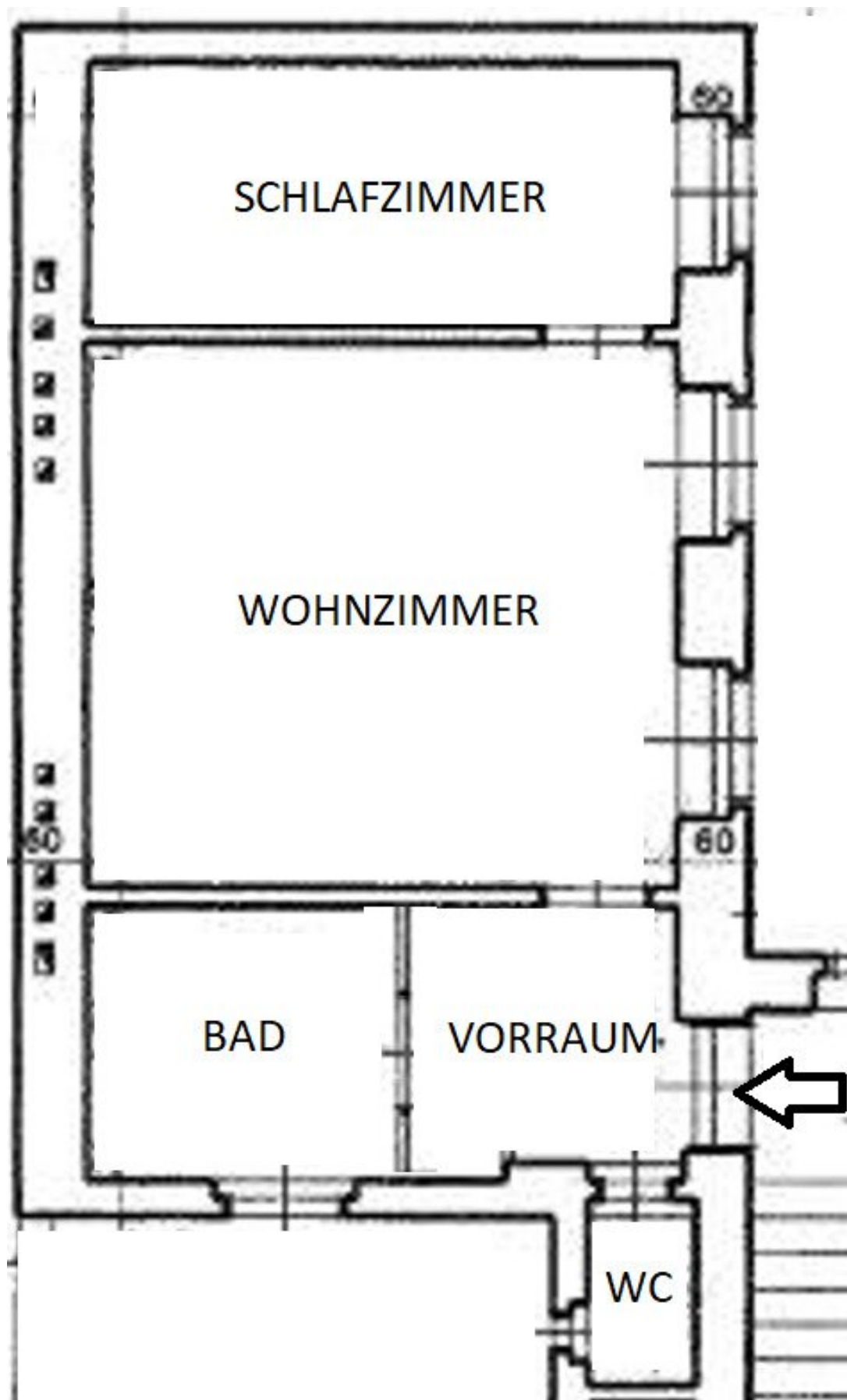
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

In der **Nobilegasse im 15. Bezirk** befindet sich diese **neu sanierte**, rund **47m<sup>2</sup> große Wohnung im Hochparterre** eines sehr schönen Altbauhauses. Sie ist **ausschließlich hofseitig ausgerichtet** und bietet dadurch eine **besonders ruhige Wohnatmosphäre**. Der **Eichen-Dielenboden** verleiht der Wohnung eine **elegante, warme Ausstrahlung**. Der Grundriss ist gut durchdacht: Ein **großzügiges Vorzimmer** führt in ein **gemütliches Wohnzimmer mit allen Anschlüssen für eine Wohnküche**, ein **ruhiges Schlafzimmer mit guter Größe**, ein **hochwertig ausgestattetes Badezimmer** sowie eine **separate Toilette**. Das **geschmackvoll verflieste Badezimmer** wurde mit einem **Doppelhandwaschbecken**, einer **Badewanne** sowie mit einem **Waschmaschinenanschluss** versehen. Die Wohnung ist ein Erstbezug nach Sanierung und überzeugt durch ihre **hochwertige Ausstattung**, die **stilvolle Altbauarchitektur** und eine **tolle Lage** zu einem **attraktiven Preis**.

### Aufteilung:

- Vorzimmer
- separate Toilette
- Wohnzimmer mit Küchenanschlüssen
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne

**Diese Immobilie wird in Form einer digitalen Angebotslegung vermittelt. Das bedeutet, dass der angezeigte Preis ein Startpreis ist und dass er im Laufe des Prozesses höher sein kann.**

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 <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap