

**Wunderschöner Altbau in der Nähe des Palais
Lichtenstein !**



Hausansicht

Objektnummer: 1132

Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,87 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,85
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	191,73 €
USt.:	20,19 €

Ihr Ansprechpartner



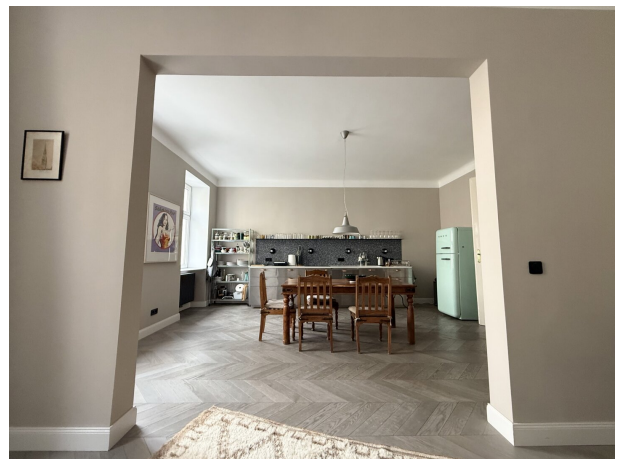
Mag. Andrea Jäger

IMMOBILIENJÄGER
Feldgasse 13
1080 Wien

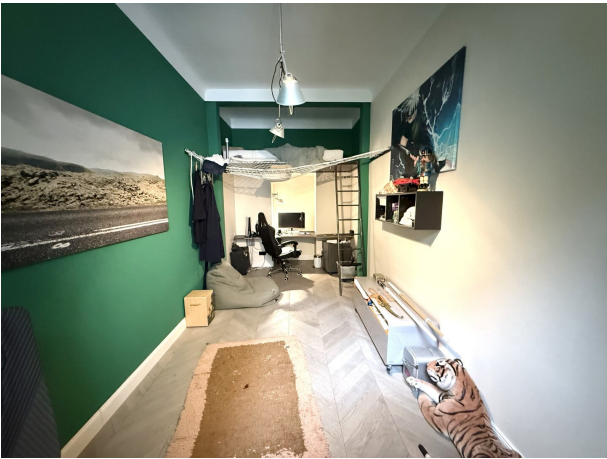
T +43 1 408 86 75
H +43 660 110 22 35

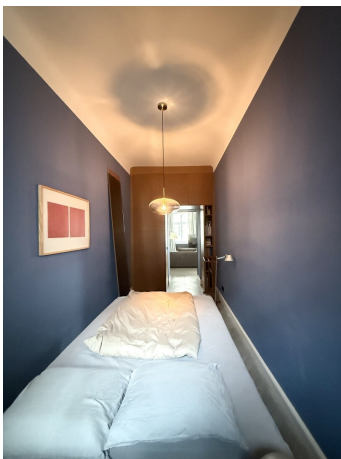
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

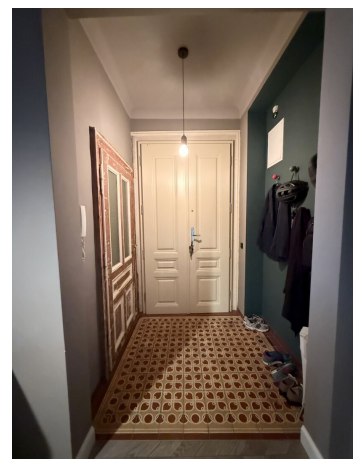
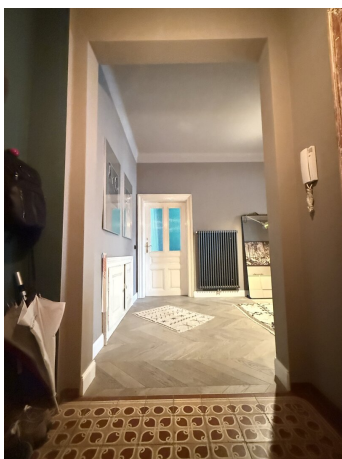
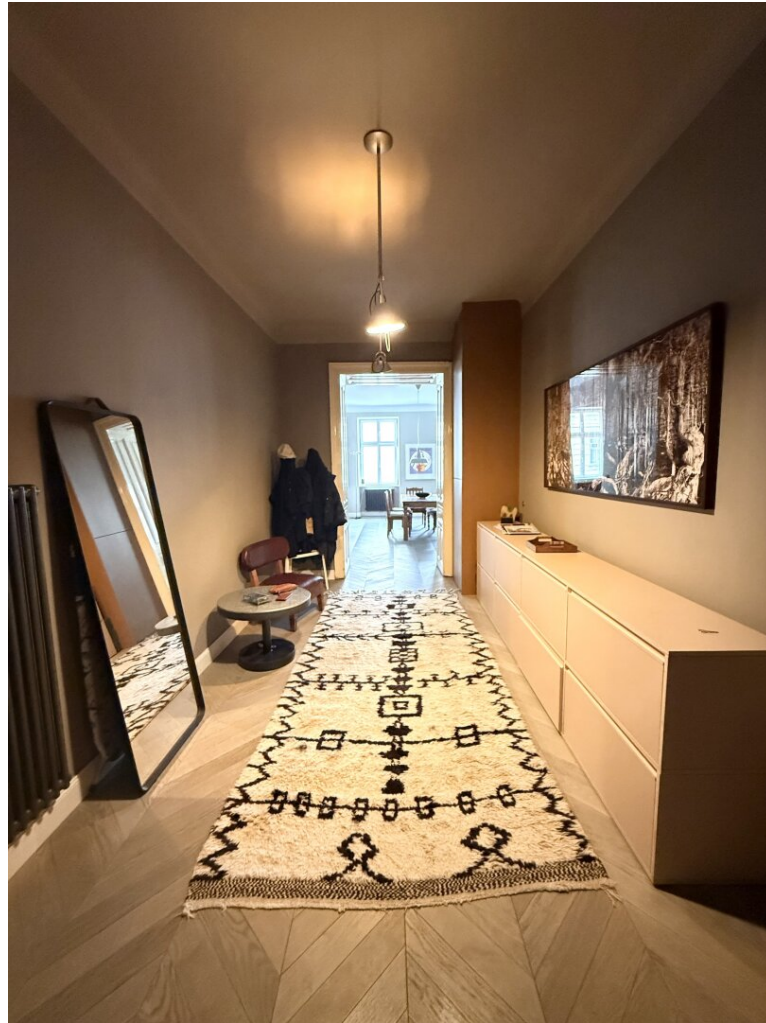










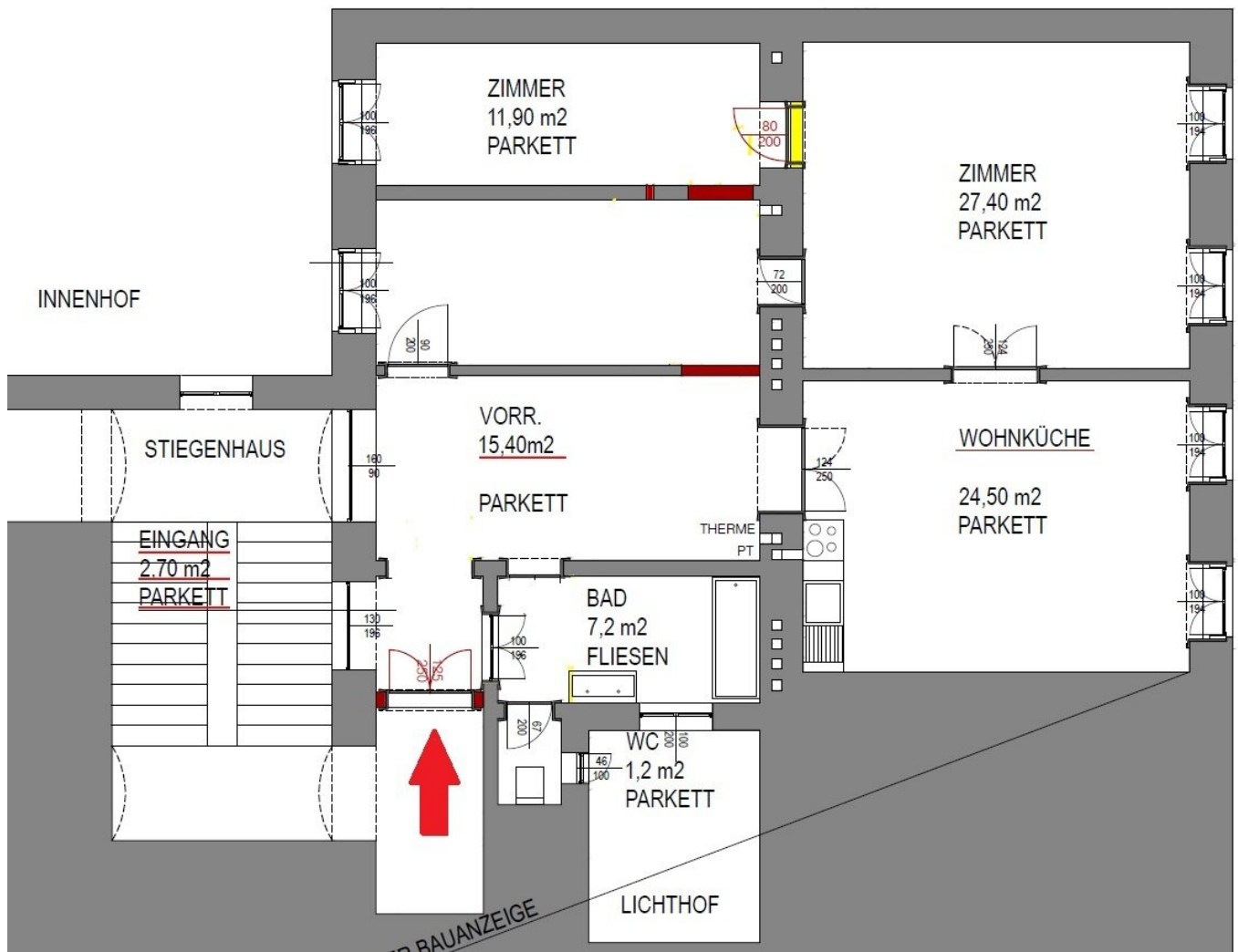












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese schöne, coole, repräsentative Wohnung in einem stattlichen Gründerzeithaus.

Die Wohnung wurde 2018 aufwändig saniert und befindet sich im 2. Liftstock und verfügt über die typischen Merkmale eines Wiener Altbaus: massive Parkettböden und hohe Decken.

Sie profitieren von der zentralen Lage und einer erstklassigen Infrastruktur.

Raumaufteilung:

- Wohnsalon mit anschließender offenen Küche
- 2 Schlafzimmer: beide ruhig gelegen zum Innenhof hin ausgerichtet
- Vorzimmer
- Eingangsbereich
- Bad: Wanne + Dusche + Doppelwaschbecken
- WC

Ausstattung:

- Einbauküche
- Eichen Parkettböden in Fischgrätverlegung.

Der aktuelle Eigentümer nutzt im EG-Bereich die ehemalige Hausbesorgerwohnung mit ca. 20 m², die Gesamtmiete dafür beträgt derzeit € 200,00.

Hier befinden sich die Anschlüsse für die Waschmaschine, Trockner und ausreichend Platz für Räder und Sonstiges.

Die Wohnung wird derzeit noch von dem Eigentümer bewohnt und diese kann nach

Vereinbarung, binnen drei Monaten, geräumt werden.

Umgebung/Infrastruktur:

- Beste Infrastruktur bieten zahlreiche Geschäfte und Lokale des täglichen Bedarfs in der unmittelbaren Umgebung.
- Die Volksoper oder die Markthalle befinden sich ebenfalls ganz in der Nähe.
- Sie erreichen den Donaukanal zu Fuß in ca. 20 Minuten und den Liechtensteinpark in ca. 10 Minuten.
- Der Radweg vor der Liegenschaft lädt zur sportlichen Betätigung ein.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U-Bahnlinie 6
- Straßenbahnlinien: 40, 41, 42, 5, 12
- Autobuslinie: 40 A

Laut Energieausweis vom 11.3.2024

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 90,8 kWh/m² pro Jahr auf und entspricht der Klassifizierung C und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt 1,85.

Aufgrund der bereits **seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz** bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor wir Ihnen die Unterlagen zuschicken, erhalten Sie eine Mail in der Sie dies bestätigen müssen. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen!

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap