

**Sanierte helle Altbauwohnung - Nähe U4  
Hütteldorferstraße**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 452504580**

**Eine Immobilie von De Icco Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                      | Kienmayergasse 43                 |
| Art:                         | Wohnung                           |
| Land:                        | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                     | 1140 Wien                         |
| Baujahr:                     | 1900                              |
| Zustand:                     | Erstbezug                         |
| Alter:                       | Altbau                            |
| Wohnfläche:                  | 55,10 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                  | 55,10 m <sup>2</sup>              |
| Gesamtfläche:                | 55,10 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                      | 2                                 |
| Bäder:                       | 1                                 |
| WC:                          | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:             | D 140,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:                   | 275.500,00 €                      |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> : | 5.000,00 €                        |
| Betriebskosten:              | 115,66 €                          |
| USt.:                        | 11,57 €                           |
| Provisionsangabe:            |                                   |

9.918,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Anton Robert De Icco

DE ICCO IMMOBILIEN  
Schlachthausgasse 22  
1030 Wien

T +43 664 381 70 61  
F +43 (0)1 25 330 338 337

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

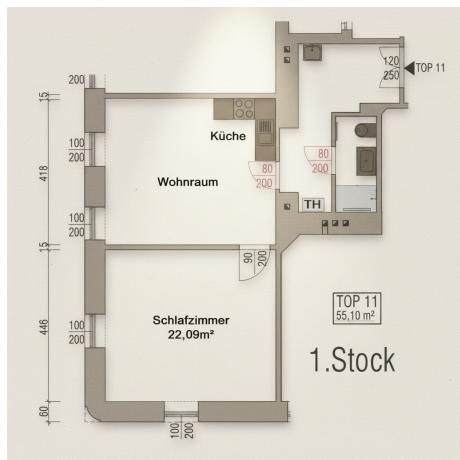


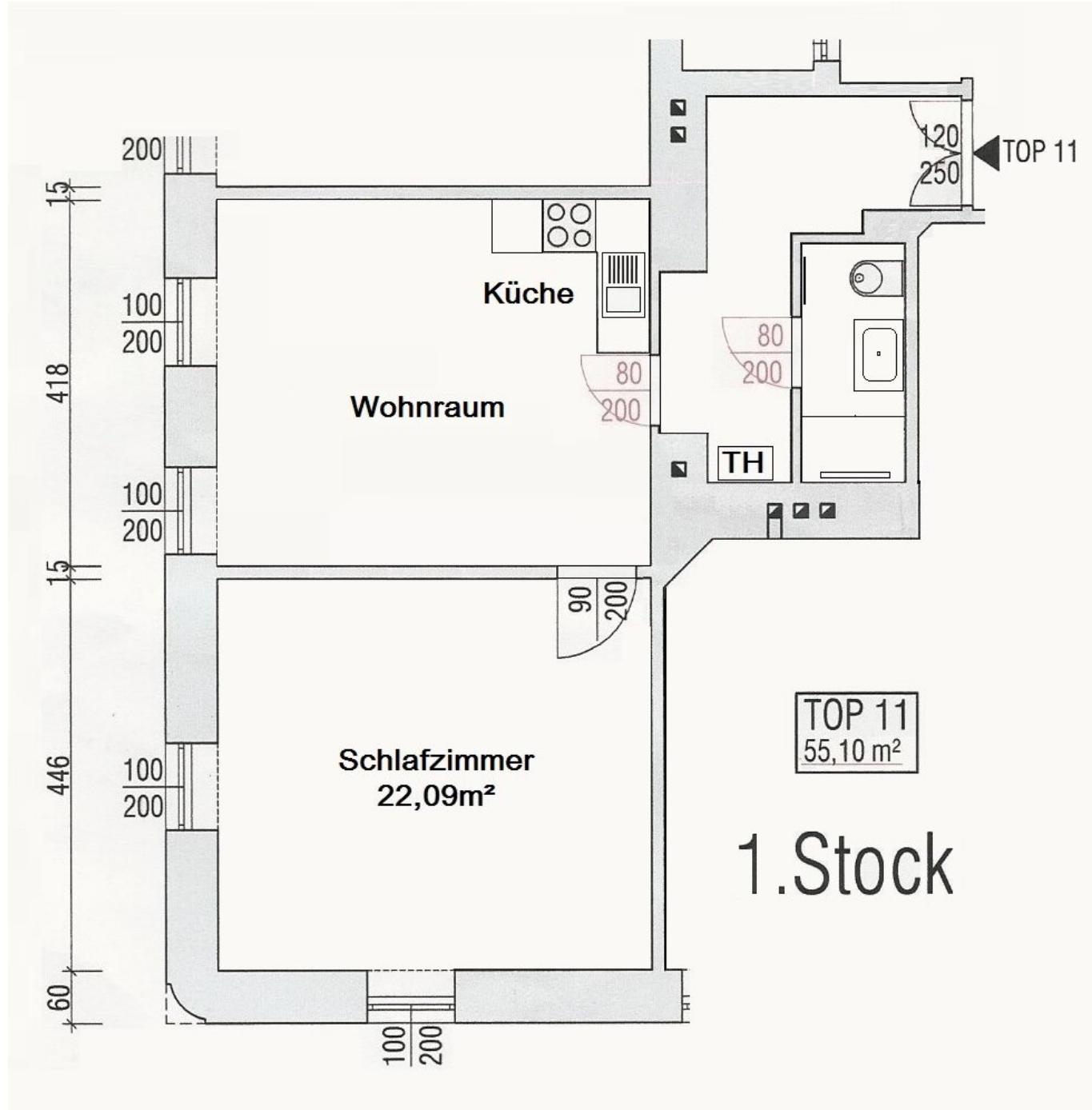












# Objektbeschreibung

## Wunderschöne Altbauwohnung nahe U4 Kendlergasse

Diese **sanierte 55,10m<sup>2</sup>** Altbauwohnung befindet sich im **ersten Stock** eines **Stilaltbauhauses** mit **gegliederter Fassade** in der **Kienmayergasse**, zwischen **U4 Kendlergasse** und **U4 Hütteldorferstraße**.

### Raumaufteilung:

Über den **Vorraum** gelangt man ins **Bad** mit großer **Dusche, WC, Waschtisch** mit Spiegelschrank und Beleuchtung und einem **Sprossenheizkörper**. Danach geht's direkt ins **Wohnzimmer** mit offener und neuer **Tischlerküche**, es wurden auch die schönen **Parketten** saniert, sowie **neue Fenster** eingebaut. Vom **Wohnraum** geht es dann noch in das **Schlafzimmer**, dies ist ein **Eckzimmer**, es gibt also **2 Fenster**, mit 2 verschiedenen Blickrichtungen, **sehr hell und freundlich**, auch hier wurden die alten **Parketten** vor kurzer Zeit repariert.

Im Zuge der **gesamten Sanierung** wurden auch die **Gastherme** mit samt der ganzen **Heizung** **erneuert** und auch die **Elektrik** komplett **neu gemacht**.

Die **öffentliche Anbindung** erfolgt über die **U3 Kendlergasse oder Hütteldorferstraße** und die **Tramlinien 10 und 49**.

Die **Wohnung** ist sofort **bezugsfertig** und kann gleich bewohnt werden.

Für die **Anmietung** der Wohnung ist ein **Einkommensnachweis erforderlich**.

**monatliche Gesamtkosten:** 186,47 Euro

**Info und Besichtigung ist jederzeit möglich unter**

**0664-3817061, Anton Robert De Icco**