

**Bestandsfrei: Sanierte 4-Zimmer-Wohnung | 1. Liftstock |  
Nähe Belvedere**



**Objektnummer: 8425/147**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1040 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1952                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 85,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,72                                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 498.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 148,98 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 17,27 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lucie von Alten

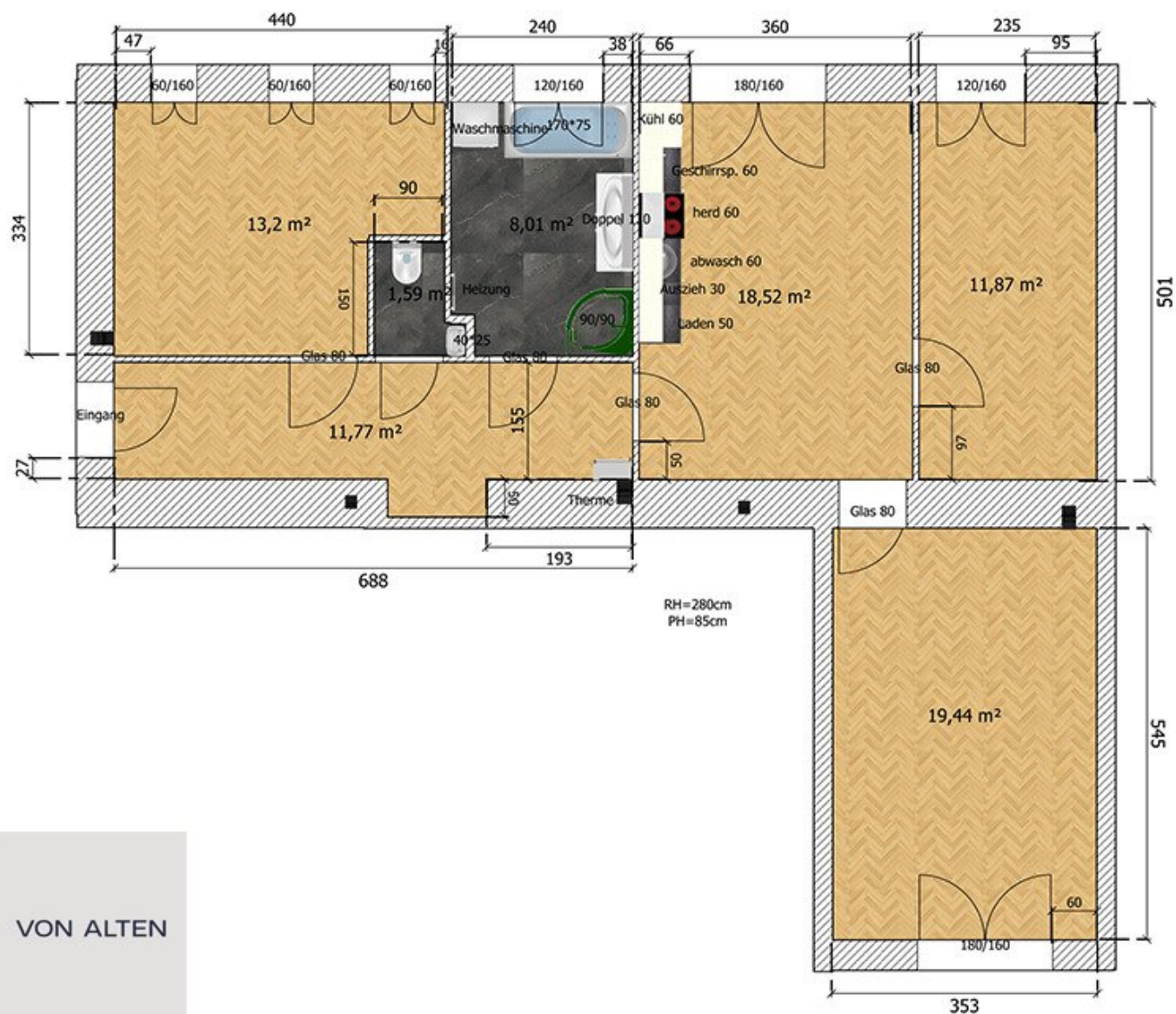
von Alten Immobilienreuhand GmbH  
Hauptstraße 33  
7571 Rudersdorf

T +4369910816911









VON ALTEN

# Objektbeschreibung

## Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 1952
- + Sanierung Wohnung 2022, letzte Renovierung Wohnung: August 2025
- + ca. 85 m<sup>2</sup>
- + 1. Liftstock
- + 4 Zimmer
- + Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- + WC separat
- + Parkettböden
- + Kellerabteil

## Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine **4-Zimmer-Wohnung** im **1. Liftstock**. Das Haus wurde im Jahr **1952** errichtet. Die **2022 sanierte** Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>**:

Vom Eingangsbereich erreicht man das **Badezimmer**, das mit einer **Dusche**, **Badewanne** sowie **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet ist. Die **Toilette** ist **separat**. Vom Entrée aus gelangt man ebenfalls in das **erste Schlafzimmer** sowie die **Wohnküche** mit **Einbauküche**, über die man auch die **zwei weiteren Zimmer** erreicht. Es sind bis zu **drei Schlafzimmer** möglich. Es wurde **Fischgrätparkett** im gesamten Wohnbereich verlegt. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

*\*\*\*Freier MZ laut Bundesministerium\*\*\**

## Die Lage

Diese Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitengasse**, dennoch profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**, **Restaurants** sowie

**kulturelle Einrichtungen** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der **Alois-Drasche-Park** ist in etwa **5 Minuten zu Fuß** erreichbar. Das **Schloss Belvedere** mit seinen beeindruckenden barocken Gartenanlagen befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zu entspannenden Spaziergängen ein. Ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt liegt der **Schweizergarten**, der mit zusätzlichen Grünflächen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet.

## Öffentliche Anbindung

In nur etwa **4 Gehminuten** erreichen Sie die **U-Bahn-Station Südtiroler Platz-Hauptbahnhof (U1)**, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu anderen wichtigen Knotenpunkten bietet. Ebenfalls in rund **8 Minuten zu Fuß** gelangen Sie zur **S-Bahn-Station Quartier Belvedere**, an der die Linien **S1, S2, S3 und S4** halten und somit eine optimale Anbindung an das regionale Bahnnetz gewährleisten. Für den Busverkehr steht Ihnen die Haltestelle **Kolschitzkygasse (Linie 13A)** zur Verfügung, die in etwa **2 Gehminuten** erreichbar ist und eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren Bezirken bietet. Zudem befindet sich die **Straßenbahnlinie D** in unmittelbarer Nähe.

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 <1.000m

### Kinder & Schulen

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

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap