

**Altbau trifft Eleganz – 5-Zimmer-Wohntraum mit Charme und Stil**



**Objektnummer: 7939/2300162268**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Kaufpreis:</b>	569.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

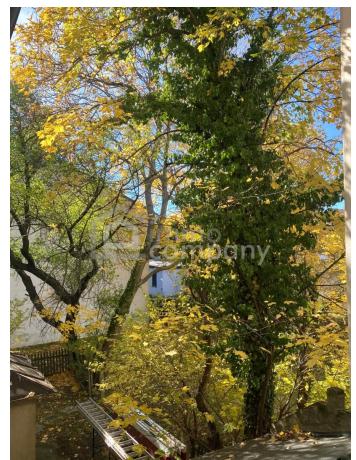


**Petra Stix**

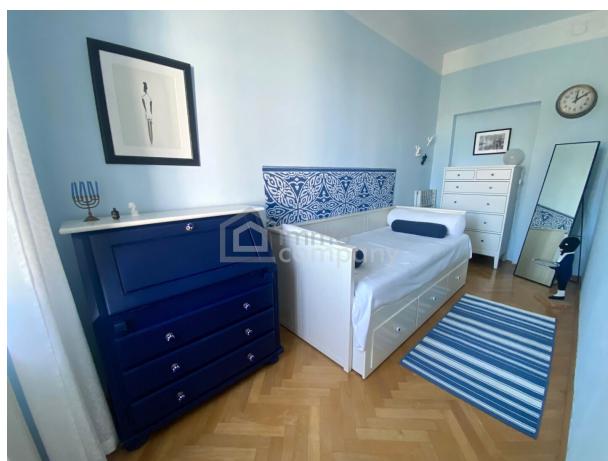
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410073

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







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region

Gutschein für eine gratis Marktwertesinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

Website

Unser Partner für Schwimmhäuser, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## Stilvoller Altbau mit Charme und hochwertiger Ausstattung

Diese außergewöhnliche Albauwohnung vereint stilvolles Wohnen mit modernem Komfort und viel Liebe zum Detail. Durch die Zusammenlegung von Wohnungen entstand ein großzügiges Zuhause mit durchdachtem Grundriss und einzigartigem Raumgefühl.

Die ca. 115m<sup>2</sup> große Etagenwohnung befindet sich in einem kleinen, gepflegten Wohnhaus mit Lift, das im Jahr 2002 umfassend saniert wurde. Mit einer beeindruckenden Raumhöhe von ca. 3 Meter, edlen Parkettböden und hochwertiger Ausstattung bietet diese Immobilie ein besonderes Ambiente, das den Charme des Altbau mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet.

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. 250€, die Reparaturrücklage ca. 116€ und die Lift-BK ca. 45€.

## Ausstattung

- Großzügige Wohnfläche aufgeteilt auf **5 Zimmer**
- **46m<sup>2</sup> großer offener Wohn-, Küchen- und Essbereich** mit Ausgang auf die Loggia
- **Hohe Decken (ca. 3 m)** für ein luftiges Raumgefühl
- **Wunderschöne Parkettböden** in allen Wohnräumen
- **Hochwertige Ausstattung** mit Liebe zum Detail
- **Loggia mit Blick ins Grüne** – ideal zum Entspannen
- **Lift im Haus**
- **Sehr guter Zustand** – sofort bezugsfertig

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und zugleich zentralen Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das beliebte **Riverside** Einkaufszentrum ist in nur **10**

**Gehminuten** erreichbar. Fußläufig gut erreichbar ist auch die Autobus-Linie 60a, mit der man in wenigen Minuten zum **Bahnhof Liesing** gelangt.

## Sonstiges

Das kleine Wohnhaus mit wenigen Parteien bietet eine angenehme Nachbarschaft und ein privates Wohngefühl. Durch die Sanierung des Gebäudes im Jahr 2002 präsentiert sich das gesamte Objekt in gutem Zustand – eine perfekte Kombination aus klassischem Altbauflair und moderner Wohnqualität.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung und wird nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

### Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap