# Charmante und Helle Altbauwohnung im Servitenviertel – Nähe Liechtensteinpark | Donaukanal | U4 Friedensbrücke



Objektnummer: 4867

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Keller: Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1090 Wien

Teil\_vollrenoviert

Altbau 81,00 m<sup>2</sup>

4 1 1

12,00 m<sup>2</sup> 595.000,00 € 173,93 € 20,46 €

# **Ihr Ansprechpartner**



## Konstantin Zengerer

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG Billrothstraße 31/18 1190 Wien

T +43 676 3727579 H +43 676 3727579













## **Objektbeschreibung**

Diese attraktive Altbauwohnung befindet sich im **3. Liftstock** eines sanierten Gründerzeithauses im beliebten Servitenviertel, nur wenige Schritte vom **Liechtensteinpark** und dem **Donaukanal** entfernt. Das Gebäude besticht durch ein stilvoll erhaltenes Stiegenhaus und klassischen Altbaucharme.

Die Wohnung umfasst **ca. 81 m²** und gliedert sich in **Küche**, **Wohnzimmer**, **zwei Schlafzimmer**, **Kabinett**, **Badezimmer** sowie ein **separates WC**. Hochwertiges **Echtholzparkett** in den Wohnräumen und originale Holztüren verleihen der Wohnung ihren besonderen Charakter. Das moderne Badezimmer ist mit Dusche, Waschtisch inklusive Unterbauschrank und Spiegel ausgestattet.

Für Wärme und Warmwasser sorgt eine **raumthermostatgesteuerte Gasetagenheizung**. Die Lage ist angenehm ruhig und gleichzeitig hervorragend angebunden: Die **U4-Station Friedensbrücke** liegt nur **3 Gehminuten** entfernt, ebenso mehrere Straßenbahnlinien. Ein Supermarkt ist in **2 Minuten** erreichbar, der 1. Bezirk bequem zu Fuß.

**Highlights:** renovierter Stilaltbau, hochwertige Ausstattung, großzügige Raumaufteilung, Echtholzparkett, Sicherheits-Video-Gegensprechanlage.

#### Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

Kaufpreis: EUR 595.000 (VB)

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

## Finanzierungsservice:

Unser Finanzierungsservice unterstützt Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Immobilie – unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

## **Besichtigung und weitere Details:**

Für ein ausführliches Exposé mit Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen senden Sie uns bitte eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung zu zeigen!

#### Ihr Ansprechpartner:

Konstantin Zengerer

Mobil: <u>+43 676 3727579</u>

E-Mail: k.zengerer@w7.immo

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden können.

\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*

\*Bilder mit Einrichtungsbeispiel KI-generiert\*

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

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

## **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