

**Zwei DG-Wohnungseigentumsobjekte auf einer Ebene  
nahe Währinger Einkaufsstraße, U6 und Volksoper**



**Objektnummer: 1619/100003**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 145,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,23
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK T.14 EUR 111,62 Instandhaltung T.14 EUR 47,30 BK T.15 EUR 156,27 Instandhaltung  
T.15 EUR 66,22

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Florian Mattersberger (Team Hubert Koller)

RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH  
Gentzgasse 13  
1180 Wien

H +43 (0)660 470 25 31

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



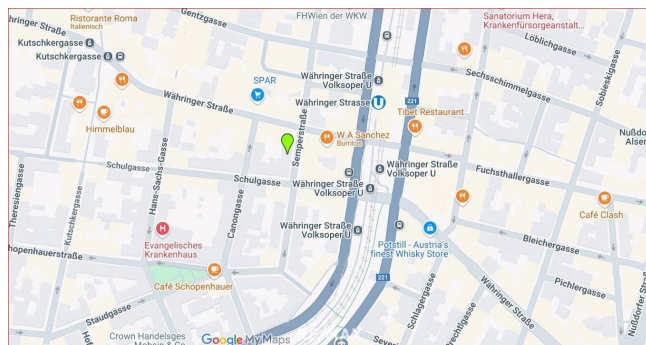








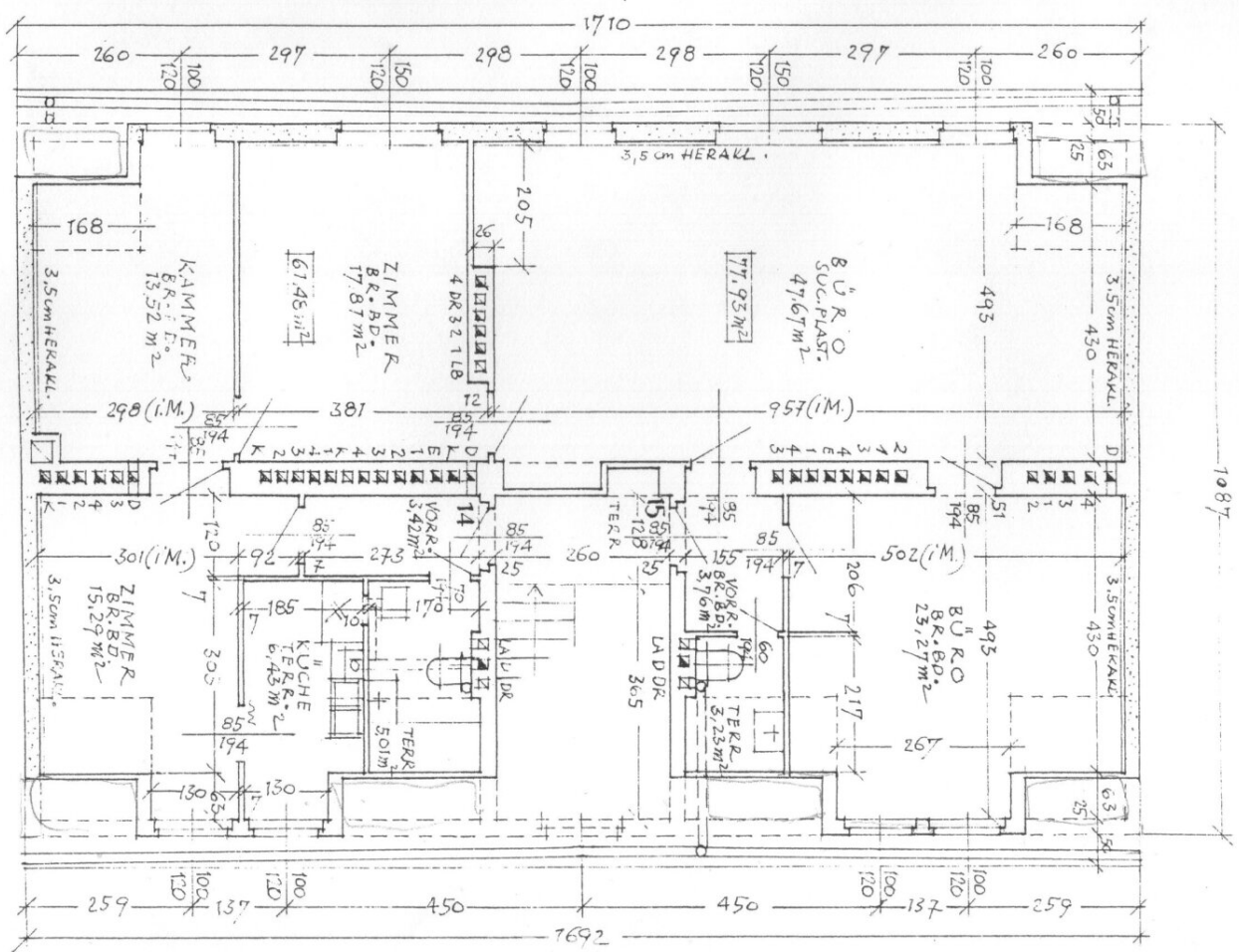


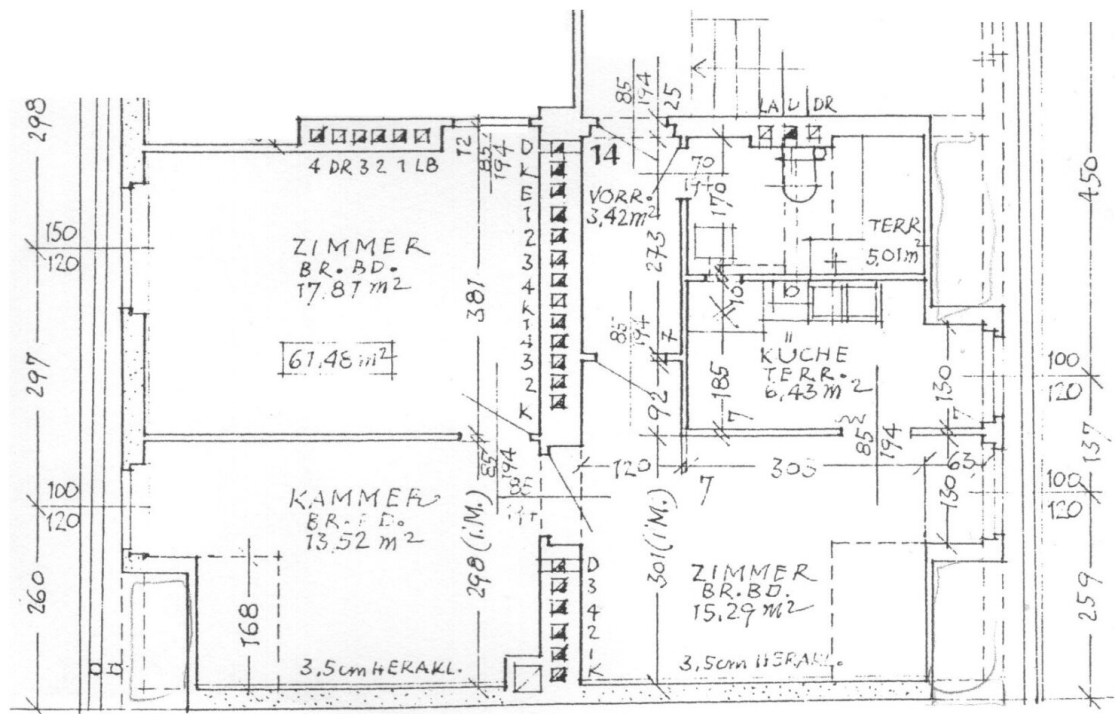




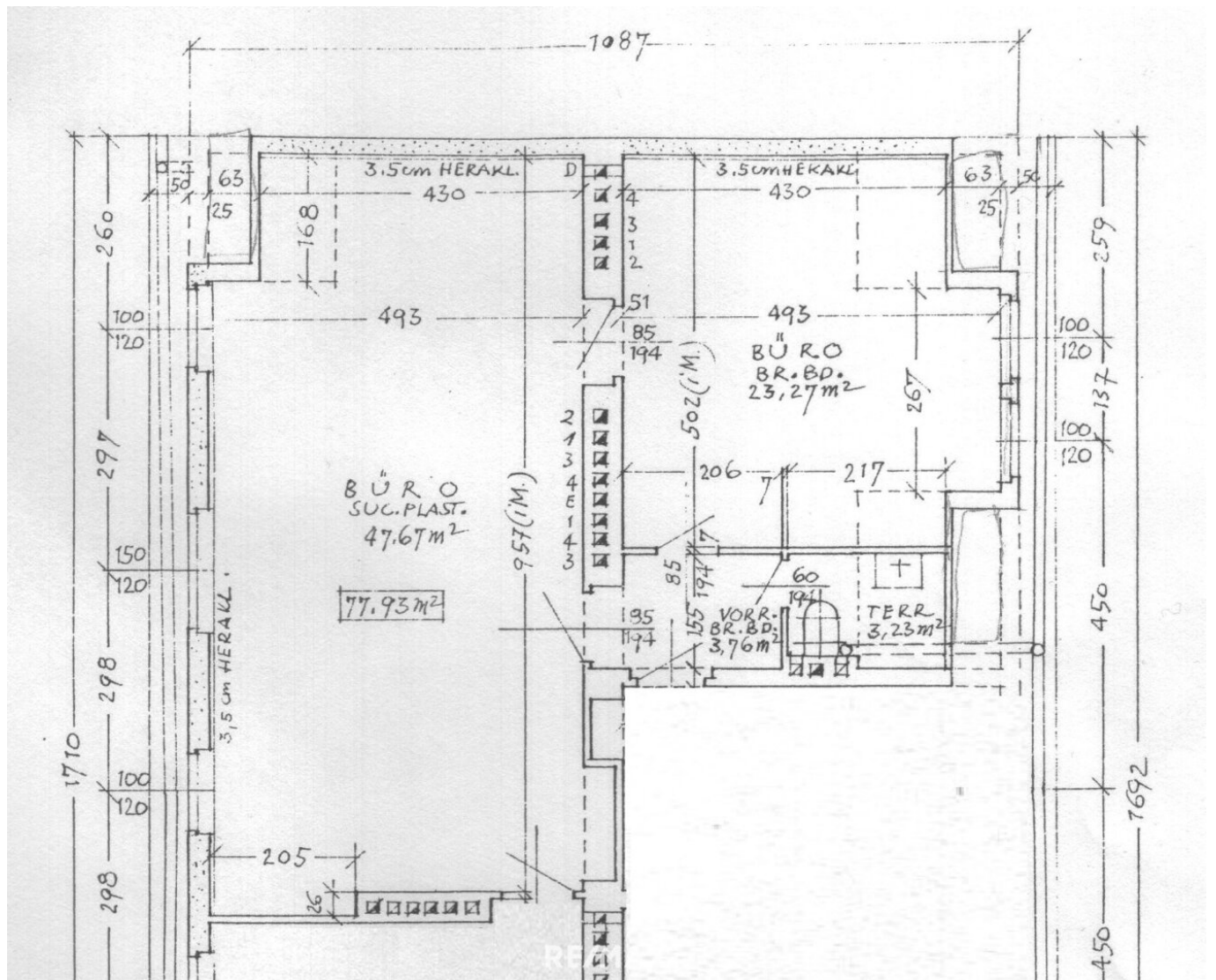












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen zwei nebeneinanderliegende, sanierungsbedürftige Dachgeschoß-Einheiten in unmittelbarer Nähe zur U6 Währinger Straße/Volksoper.

Beide Einheiten verfügen jeweils über drei Zimmer, eine separate Küche und ein Bad mit Dusche und WC bzw. ein Bad mit Badewanne und WC.

Zwei Zimmer sind jeweils ostseitig ausgerichtet, ein Zimmer und die Küche jeweils westseitig und Richtung Innenhof ausgerichtet.

Es ist auch denkbar die beiden Objekte zusammenzulegen und die Raumaufteilung anders zu gestalten.

Highlights:

- Top Lage
- tolle Möglichkeit zur Wohnraumgestaltung nach eigenen Vorstellungen und Wünschen
- sehr gute öffentliche Anbindung durch U6 und div. Straßenbahn- und Buslinien
- sämtliche Einkaufsmöglichkeiten durch Währinger Einkaufsstraße und Kutschkermarkt in der Nähe

Lage/Umgebung/öffentliche Anbindung:

- U6 Währinger Straße/Volksoper vor der Haustüre
- Straßenbahnlinien 40, 41 und 42 sowie Buslinie 40A Richtung Schottentor vor der Haustüre
- Währinger Einkaufsstraße vor der Haustüre
- Kutschkermarkt wenige Gehminuten entfernt
- gute Anbindung ans Radverkehrsnetz (Gürtelradweg)

- AKH und Evangelisches Krankenhaus in der Nähe

## **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 <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap