

**Zentral gelegene DG-Wohnung nahe Währinger Einkaufsstraße, U6 und Volksoper**



**RE/MAX**

**Objektnummer: 1619/7918**

**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>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	233.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskostenakonto EUR 111,62 Instandhaltungsfonds EUR 47,30

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Florian Mattersberger (Team Hubert Koller)

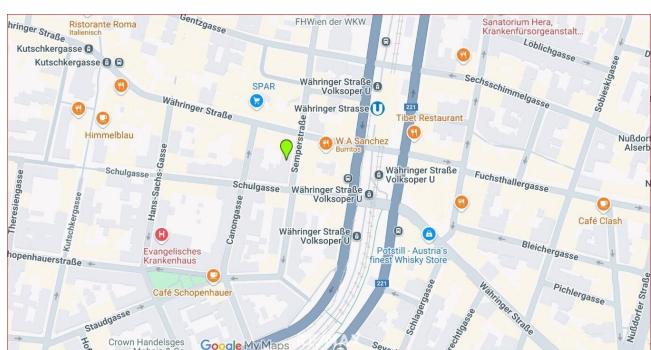
RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH  
Gentzgasse 13  
1180 Wien

H +43 (0)660 470 25 31

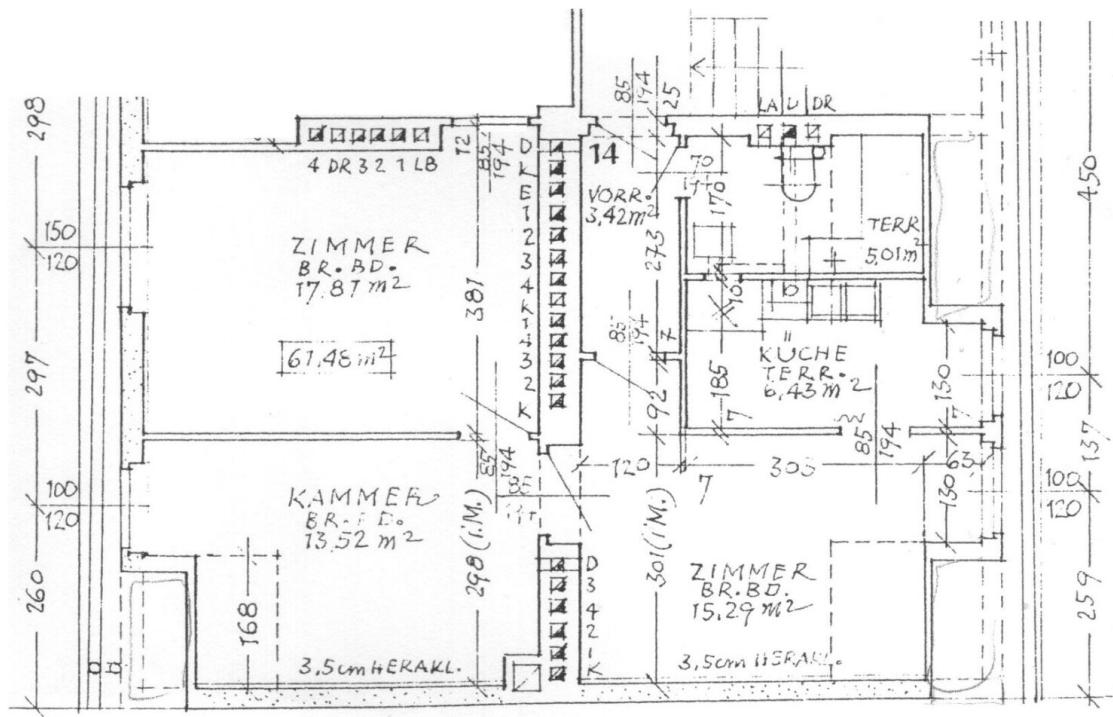
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige Dachgeschoß-Wohnung in unmittelbarer Nähe zur U6 Währinger Straße/Volksoper.

Aktuell verfügt die Wohnung über drei Zimmer, eine separate Küche und ein Bad mit Dusche und WC.

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

Auf gleicher Ebene steht auch die ca. 76m<sup>2</sup> große Nachbarwohnung zum Verkauf. Bei Ankauf beider Wohnungen hätte man die ganze Etage mit ca. 137 m<sup>2</sup> für sich.

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

Monatliche Aufwendungen:

Betriebskostenakonto EUR 111,62

Instandhaltungs-Rücklage EUR 47,30

Monatsvorschreibung EUR 158,92

## **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