

WESTBAHNHOF - HELLE 3-ZIMMER-WOHNUNG NAHE U3 + U6



Objektnummer: 1693/239

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1882
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,47 m ²
Nutzfläche:	79,47 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,78 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,89
Kaufpreis:	415.000,00 €
Betriebskosten:	160,33 €
USt.:	19,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien

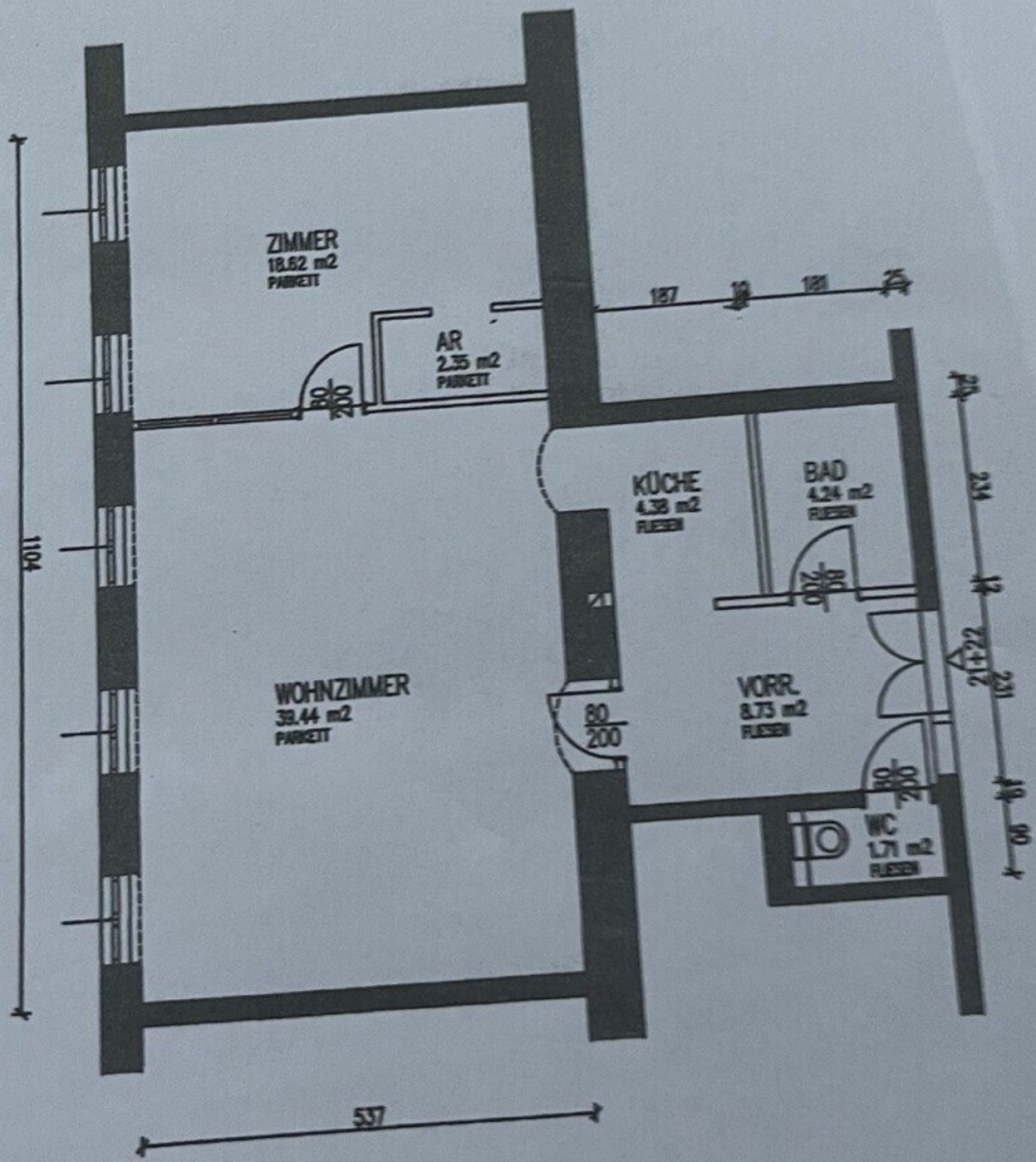




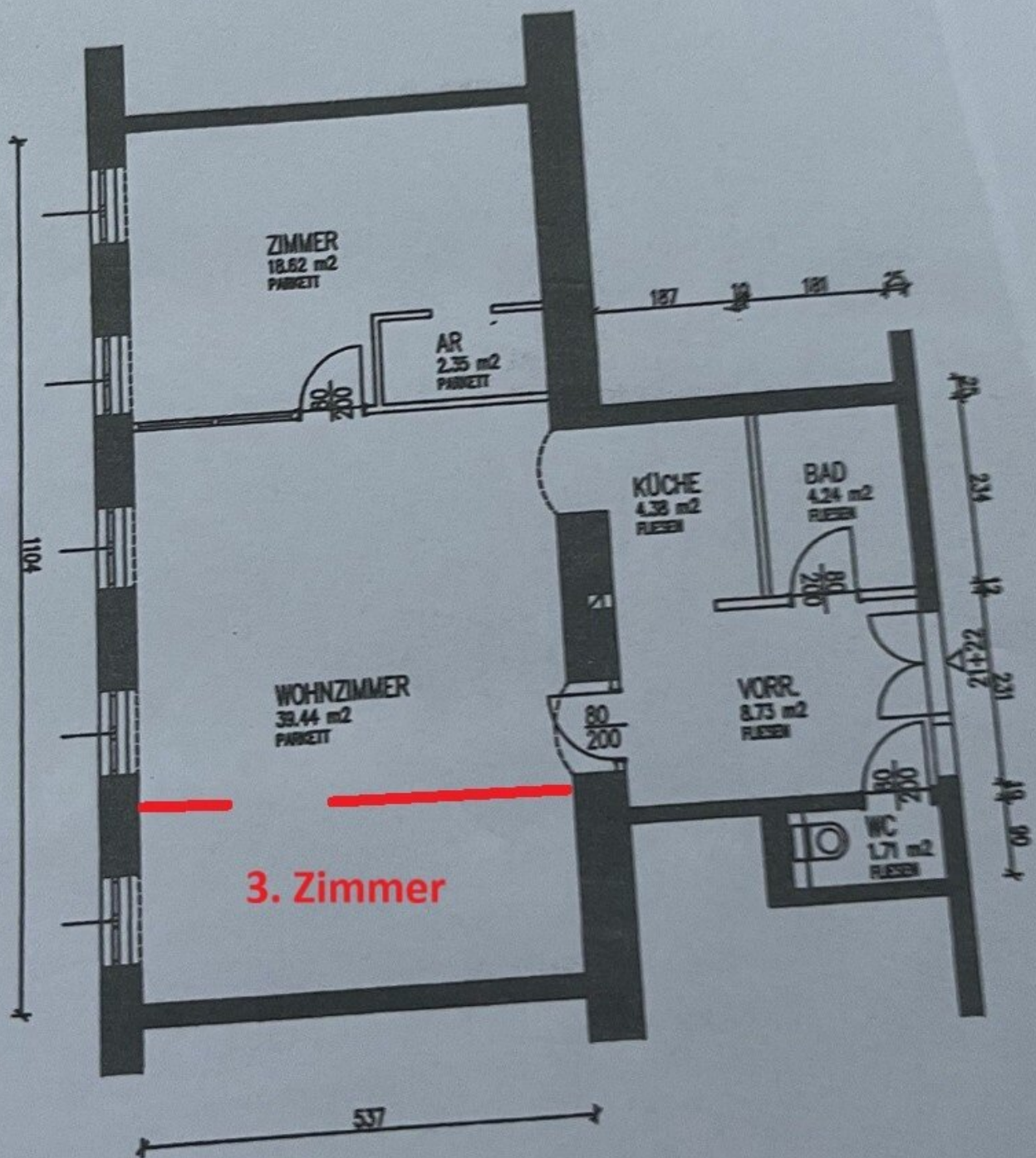








3.STOCK



3. Zimmer

VARIANTE 3 ZIMMER

Objektbeschreibung

3. ZIMMER MÖGLICH - IDEAL AUCH ALS WG - DIREKT BEIM WESTBAHNHOF

NEUES BAD, WC + THERME

Diese **gut geschnittene Wohnung** liegt im **3. Liftstock** eines **Gründerzeithauses** mit **schön gegliederter Fassade** aus **1882**. Das **Bad**, das **WC** und die **Therme** wurden im **Mai 2026** erneuert.

Das Objekt besticht durch die **hellen Räume**, die **perfekte Raumaufteilung** sowie die **Nähe zum Westbahnhof** und seiner **hervorragenden öffentliche Verkehrsanbindung samt Nahversorgung**. In Fußweite fahren beim Westbahnhof **diverse Regionalzüge**, die **Ubahn-Linien U3 + U6** sowie die **Straßenbahnlinien 5, 9, 18, 49, 52 und 60**.

Die Wohnung erstreckt sich auf ca. 79m² und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer (ca. 9m²)
- Küchennische mit Fenster zum Wohnzimmer (ca. 4m²)
- 1x großes Wohn-/Esszimmer (ca. 39m²) (Einbau 3. Zimmer möglich)
- 1x Schlafzimmer mit Abstellraum
- NEUES Bad mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WM-Anschluss
- NEUES separates WC mit Waschbecken

Möglichkeit für ein 3. Zimmer:

Durch **einfaches Aufstellen einer Trockenbauwand** im **großen Wohnzimmer (ca. 39m²)**

könnte man ein **zusätzliche Zimmer** schaffen (**siehe Pläne - Variante 3. Zimmer**) . Auf Wunsch können wir Ihnen hierfür einen **Kostenvoranschlag** einer Firma organisieren.

Ausstattung:

- Eichenparkett
- NEUES Bad mit modernen Fliesen
- NEUES WC mit modernen Fliesen
- moderne Küche inkl. Geräten
- moderne doppelverglaste Fenster
- Handtuchheizkörper
- Gegensprechanlage

Weitere Annehmlichkeiten:

- Umbauvorschlag **3 Zimmer Wohnung möglich**
- Der Wohnung sind **2x eigene Kellerabteile** zugeordnet.

Kosten:

- **KP: EUR 415.000,-**
- monatliche BK inkl. Lift und USt.: **EUR 213,35**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 80,30**
- **GESAMT: EUR 293,65**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

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 <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap