

**Hochwertig sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung, in
begehrter Lage-Erstbezug!**



Objektnummer: 2045

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	379.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Thomas Nawara

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8 / 6
2500 Baden bei Wien

H +43 664 402 11 14

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





VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN



VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN



VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN



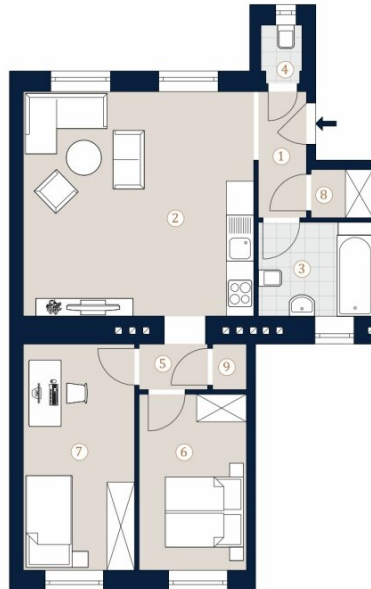
Lilienberggasse 14
1030 Wien

Top 7 • 2 OG

Wohnfläche 58,14 m²

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Gang
- 6 Zimmer 1
- 7 Zimmer 2
- 8 AR
- 9 AR

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und umfassend sanierte **3-Zimmer-Altbauwohnung** befindet sich im **zweiten Obergeschoss** (ohne Lift) eines stilvoll renovierten Hauses, in attraktiver Wohnlage des 13. Wiener Gemeindebezirks. Die Liegenschaft präsentiert sich sowohl im Innen- als auch im Außenbereich in sehr gutem Zustand.

Die Wohnung überzeugt durch eine **großzügige Wohnküche**, **zwei gut geschnittene Schlafzimmer**, sowie eine **durchdachte Raumaufteilung**. Hochwertige Materialien wie **Edelparkettböden**, **stilvolle Bäder**, **moderne Fenster** und eine **einbruchshemmende Sicherheitstür**, unterstreichen den gehobenen Wohnstandard. Der sehr gute **Lichteinfall** sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Eine ideale Kombination aus klassischem Altbaucharme und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Eckdaten

- Gepflegte Altbau-Eigentumswohnung
- Zweites Obergeschoss
- Hochwertig und umfassend saniert
- Drei Zimmer
- Großzügige Wohnküche
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung
- Separates WC mit Fenster
- Abstellraum(e)
- Edelparkettböden
- Stilvolle Sanitärräume
- Moderne Fenster

- Sicherheitstür mit erhöhter Einbruchhemmung
- Durchdachte Raumaufteilung
- Überdurchschnittlich guter Lichteinfall

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
 Apotheke <1.000m
 Klinik <2.500m
 Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <1.000m
 Universität <1.500m
 Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
 Bank <1.000m
 Post <1.500m
 Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
 Straßenbahn <1.000m
 U-Bahn <500m
 Bahnhof <500m
 Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap