

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



**Objektnummer: 2045**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner

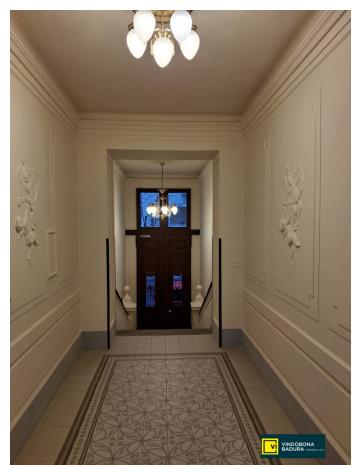


### Roland Prohaska

Badura Immobilien GmbH  
Alanovaplatz 4  
2320 Schwechat

H 0676 89 85 44 200

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







Lilienberggasse 14

1030 Wien

Top 7 • 2 OG

Wohnfläche 58,14 m<sup>2</sup>

- 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 Planendarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche 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
- **Sofortinfo und /oder Vereinbarung eines Besichtigungstermins:**

Roland Prohaska

Tel: +43/676 898 544 200

Mail: [prohaska@vindobona-badura.at](mailto:prohaska@vindobona-badura.at)

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

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap