

**Heller 4-Zimmer Erstbezug mit Terrasse, Nähe  
Kutschkermarkt**



**Objektnummer: 5151**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

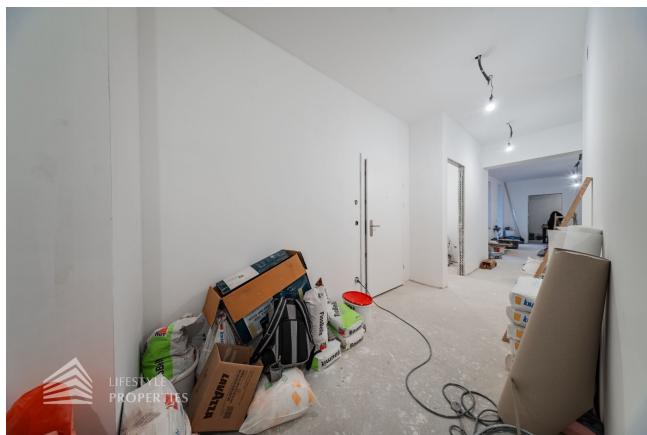
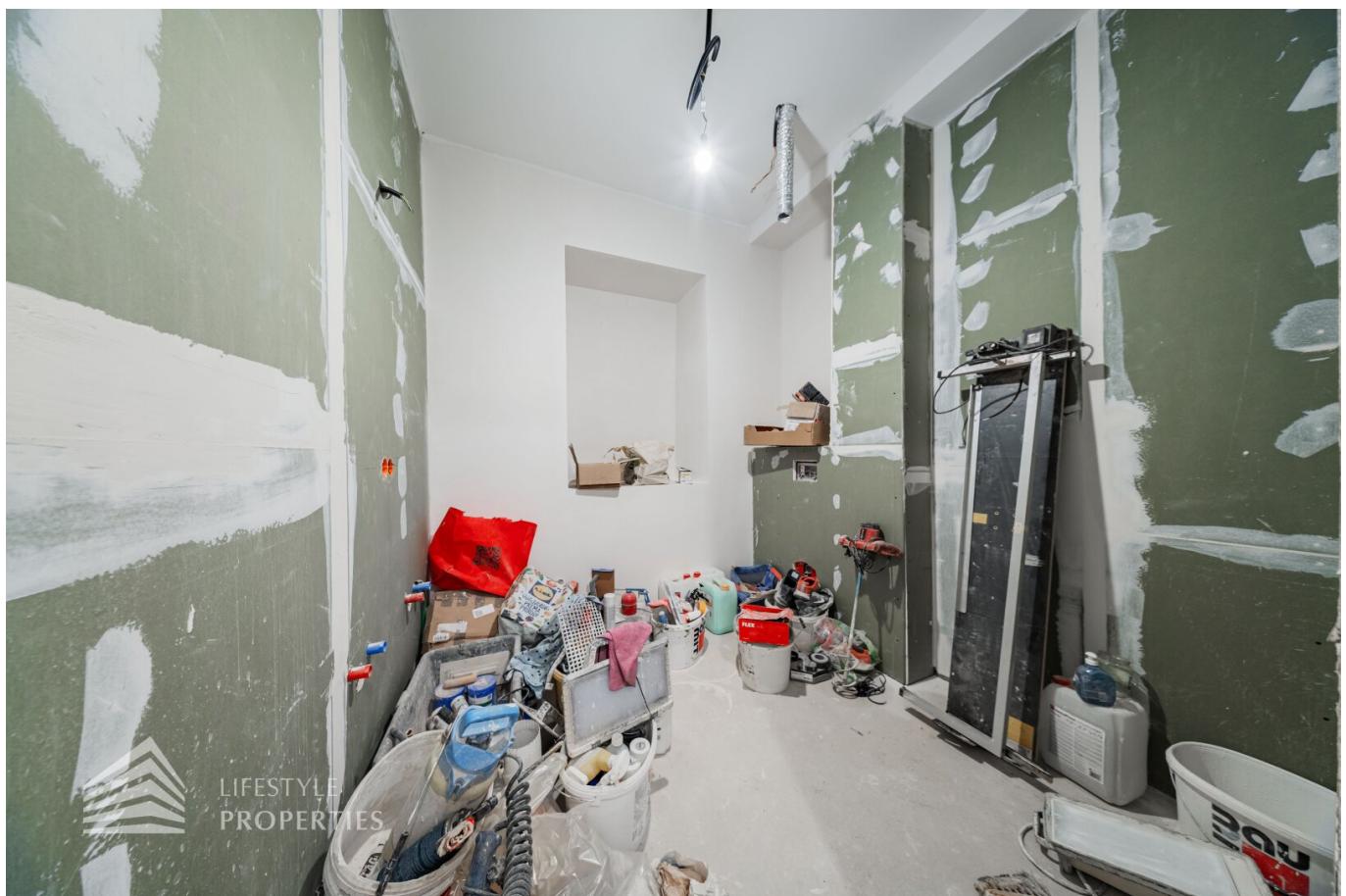


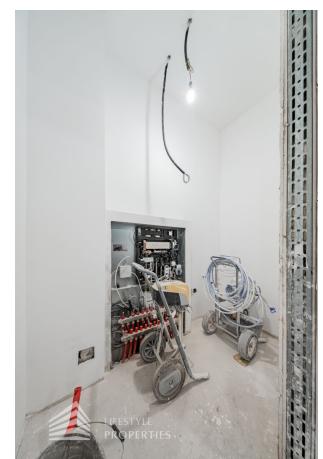
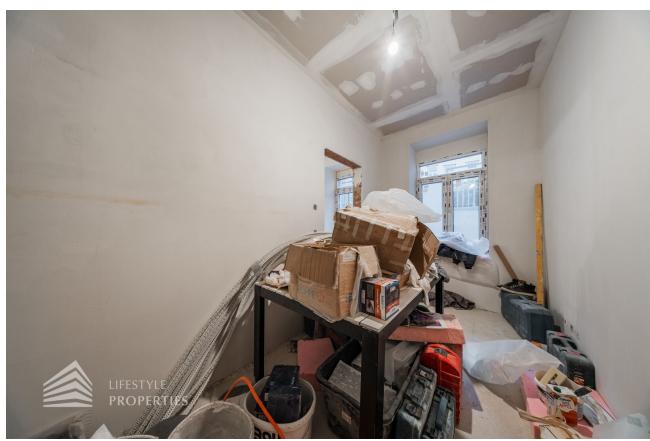
**Marie-Louise Eisenburger**

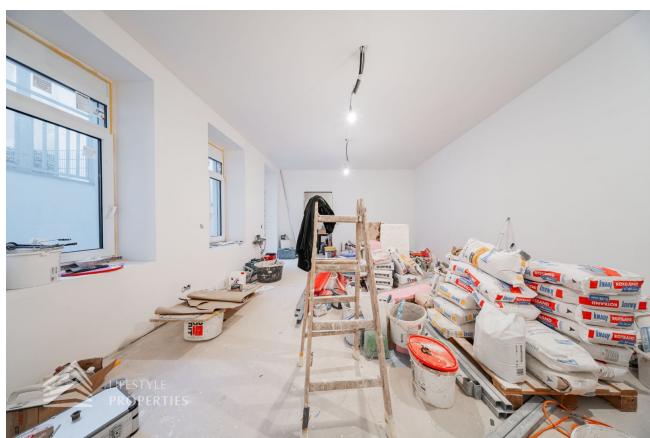
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84



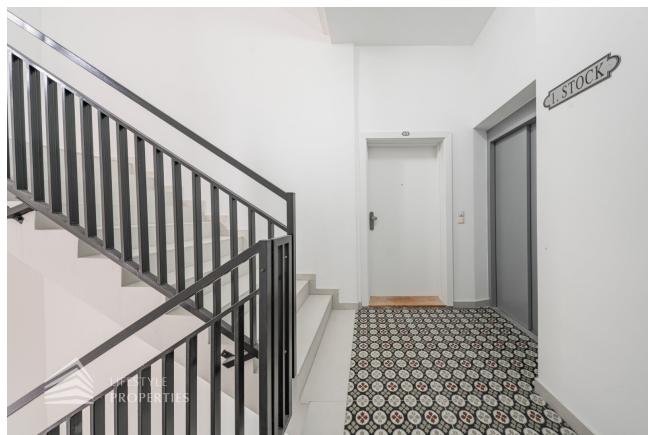


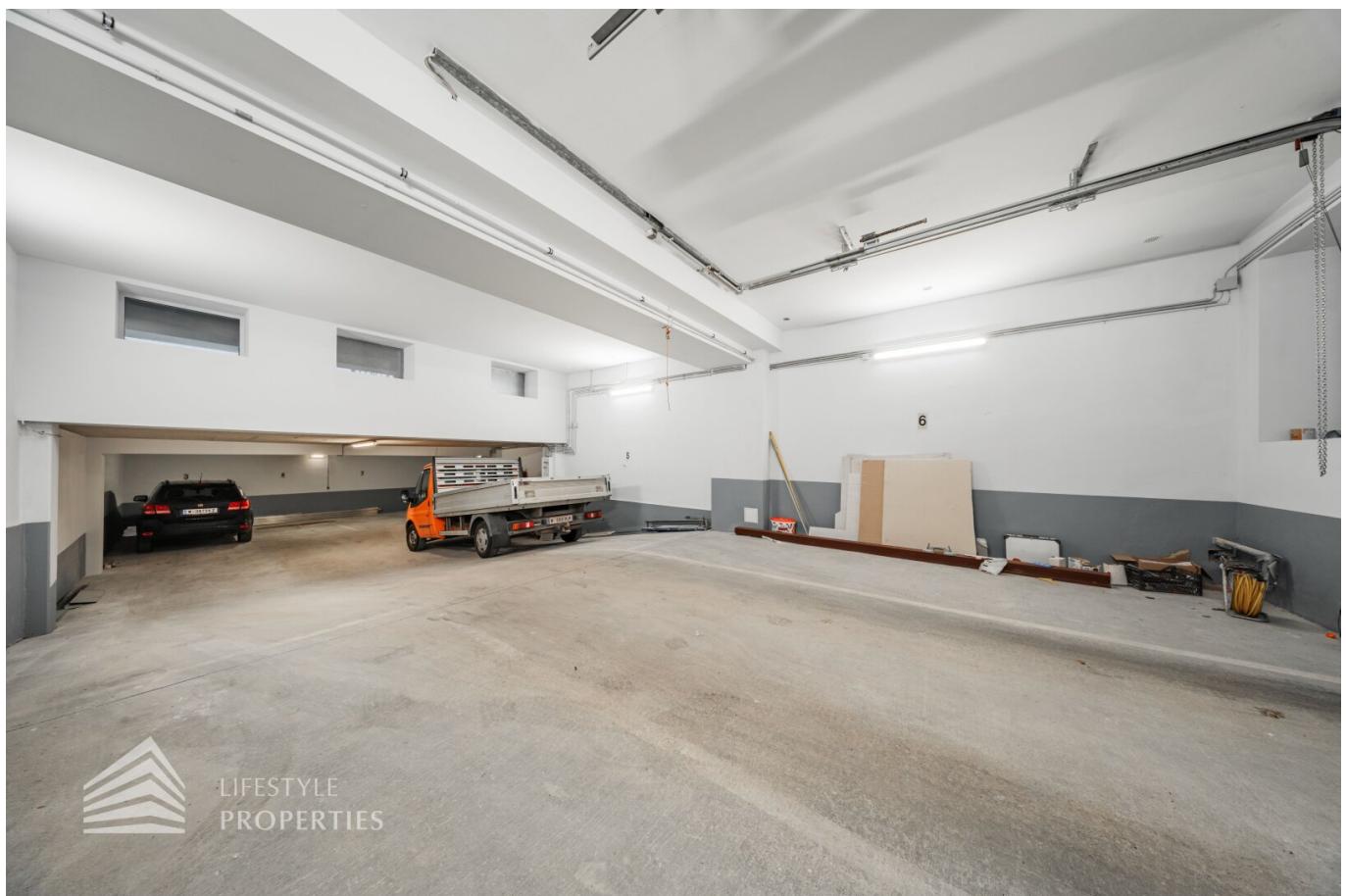






LIFESTYLE  
PROPERTIES





LIFESTYLE  
PROPERTIES



## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zu Verkauf gelangt eine 4-Zimmer Wohnung im 18. Wiener Gemeindebezirk.

Diese helle 4-Zimmer Wohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im EG, eines charmanten modernisierten Gründerzeithauses, in welchem 9 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 95 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> mit hochwertiger Ausstattung zum Verkauf gelangen. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, eine Wohnküche, drei Zimmer, ein Badezimmer, einen Abstellraum und eine separate Toilette. Zusätzlich dazu bietet Ihnen das Objekt eine ca. 9 m<sup>2</sup> große Terrasse. Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet, während das Badezimmer mit zeitlos eleganten Fliesen versehen ist. In der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Komfort.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum. Links gelangen Sie in eine großzügige Wohnküche mit Anschlüssen für eine offene Küche und es gibt Zugang zu der schönen Terrasse. Gleich neben der Wohnküche befindet sich das Kabinett. Beim Eingang rechts gelangen Sie zu den zwei Schlafzimmern. Der Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, das Badezimmer mit Dusche, WC und Doppelwaschbecken sowie ein separates WC befinden sich im Vorraum.

Jede Wohnung des Hauses verfügt über Freiflächen (Balkone, Terrassen bzw. Grünflächen). Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet, während das Badezimmer mit zeitlos eleganten Fliesen versehen ist. In der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Komfort. Zusätzlichen Stauraum bietet ein großzügiges Kellerabteil. Im Haus stehen zudem ein Kinderwagen- sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung. Weiters gibt es eine Garage mit 7 KFZ-Stellplätzen.

Die Liegenschaft befindet nur wenige Minuten vom Aumannplatz und dem Kutschkermarkt entfernt. In unmittelbarer Gehweite befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte etc. sowie eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnen (9, 40 und 41), der Buslinie (10A) und der S-Bahn (S45) sowie die U-Bahn Linie 6. Die Parks wie der Marie Ebner-Eschenbach-Park, der Türkenschanzpark, der Schubertpark oder der

Postsportplatz bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist an die Kanzlei ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH (FN 559759a) 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/5 gebunden.

Die Kosten betragen 1,5% zzgl. 20% Ust und Barauslagen, sowie zzgl. der Notarkosten für die erforderlichen Unterschriftenbeglaubigungen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse – vor Kaufanbotlegung – weitere vertrauliche Unterlagen zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel.: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

**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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap