

**Sehr gepflegte Altbauwohnung in 1180 Wien – Ihr neues  
Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 19265**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien, Währing
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 137,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,35
<b>Kaufpreis:</b>	840.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,95 €
<b>USt.:</b>	22,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

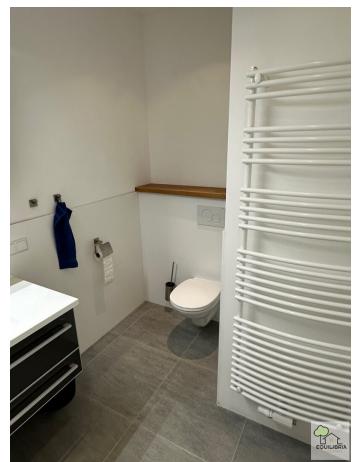


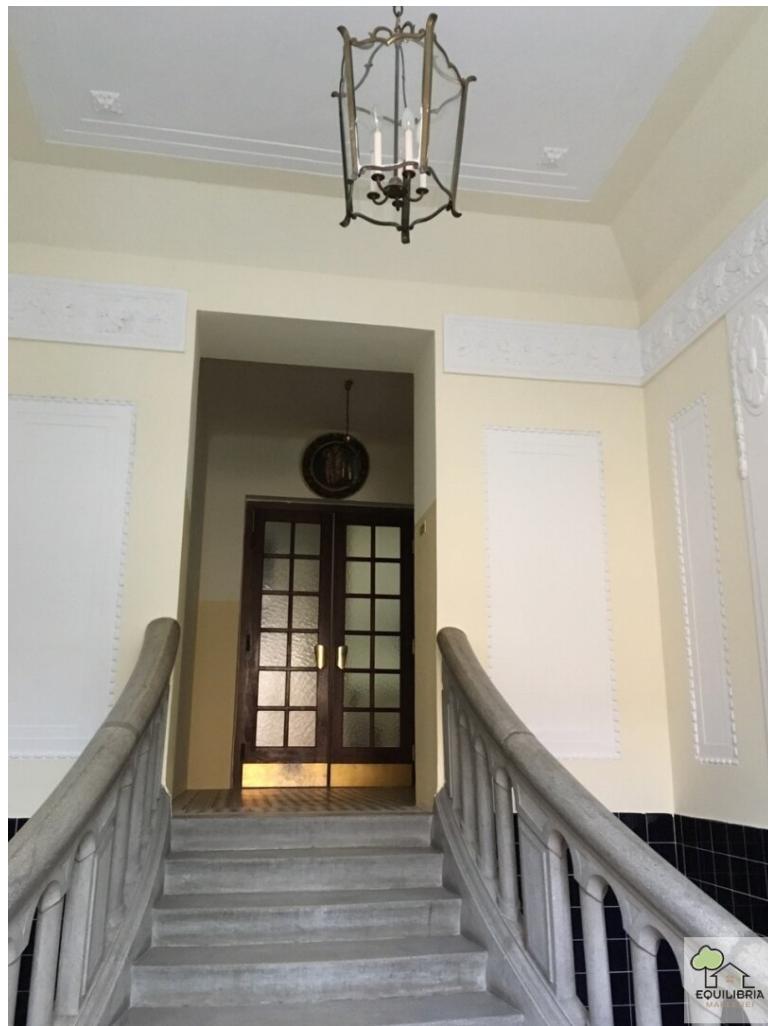
### **Wolfgang Konsel**

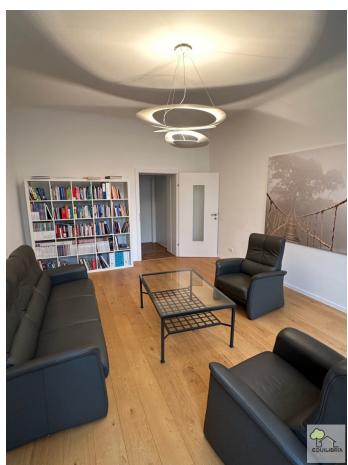
equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 6763505425



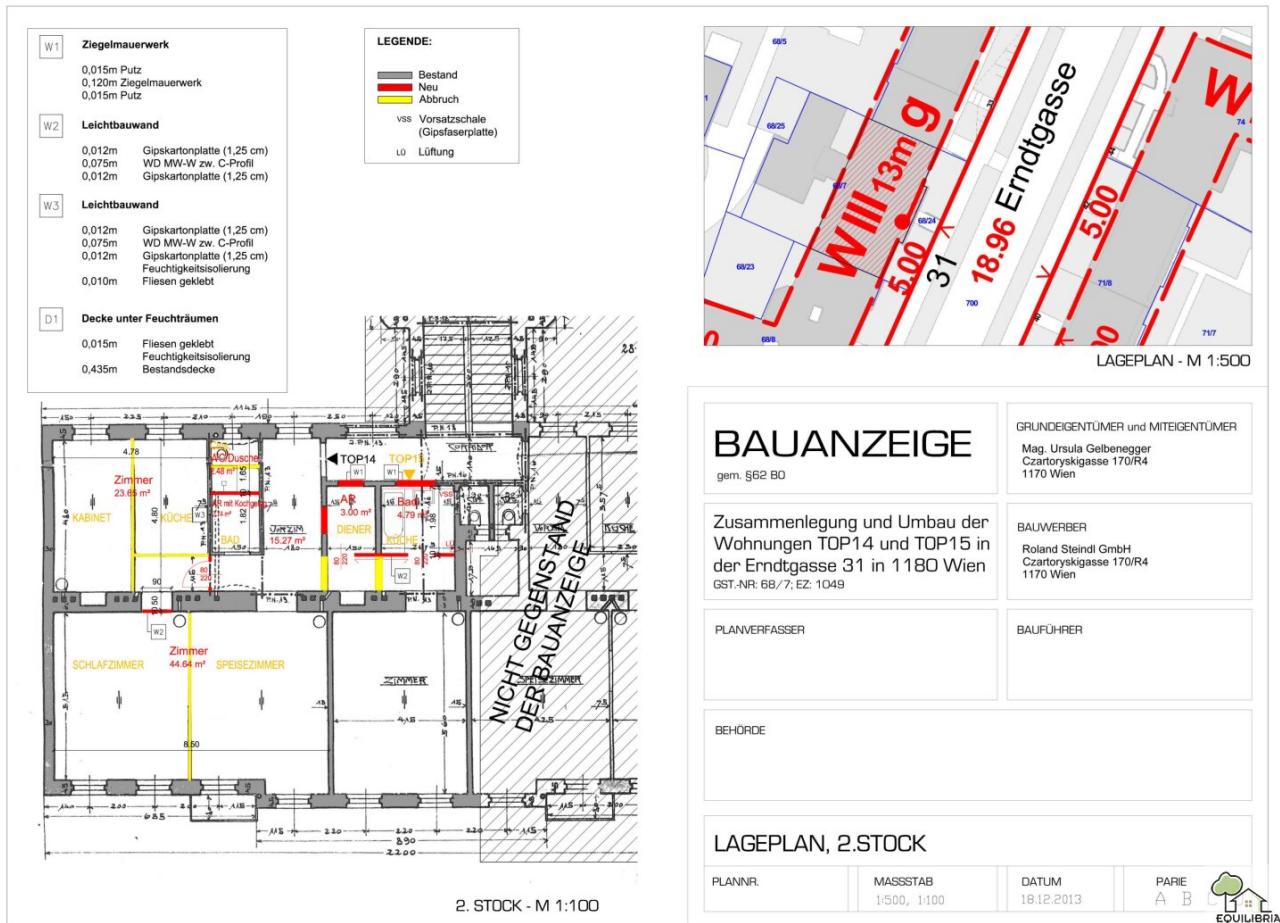












# Objektbeschreibung

## DIE WOHNUNG:

Stilvolle Altbauwohnung mit großzügiger Fläche in 1180 Wien

Diese attraktive Immobilie befindet sich im begehrten 18. Wiener Gemeindebezirk und liegt im 2. Stock eines sehr schönen, klassischen Altbau mit Lift. Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und präsentiert sich in einem sehr guten Gesamtzustand.

Im Jahr 2014 wurden die beiden Einheiten Top 14 und Top 15 zusammengelegt, wodurch eine weitläufige und gut nutzbare Raumaufteilung entstanden ist. Aktuell wird die Einheit als Büro genutzt, sie lässt sich jedoch mit geringem Adaptierungsaufwand wieder als Wohnung verwenden.

Ein neues, modernes Badezimmer ist bereits vorhanden. Derzeit ist eine kleine Küche eingebaut, zudem sind im Wohnbereich bereits alle Anschlüsse für eine großzügige Wohnküche vorbereitet, was eine flexible Neugestaltung ermöglicht.

## WEITERE INFOS:

- klassischer Altbau mit Lift
- sehr guter Erhaltungszustand
- zwei Kellerabteile
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

- ruhige und gefragte Wohnlage im 18. Bezirk

## **PREIS:**

Der Kaufpreis beträgt dieser schönen Immobilie beträgt € 840.000.-

Die BK. inkl. Liftkosten und Rücklage sind aktuell Brutto Euro. 383,34.-

Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer:innen, die eine repräsentative Altbauwohnung mit Entwicklungspotenzial oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten suchen.

## **INTERESSE?**

Für mehr Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel gerne unter [Wolfgang.konsel@equilibria.at](mailto:Wolfgang.konsel@equilibria.at) oder 0676 350 54 25 zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap