

## **Altbauwohnung, 4-Zi., möbliert mit kleiner Hofterrasse**



**Objektnummer: 27415**

**Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate &  
Relocation Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien, Wieden
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 92,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	798.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	351,52 €
<b>USt.:</b>	70,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

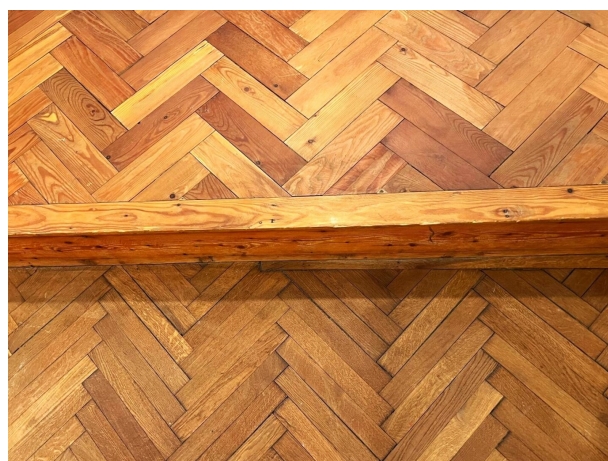
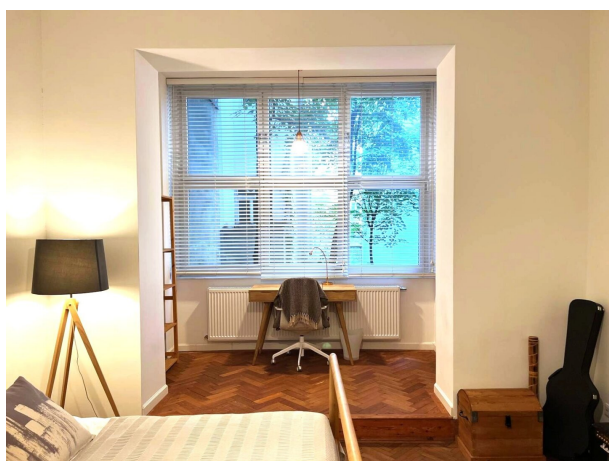


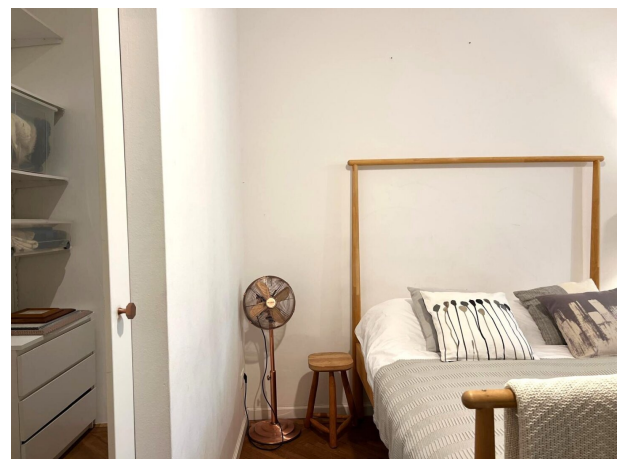
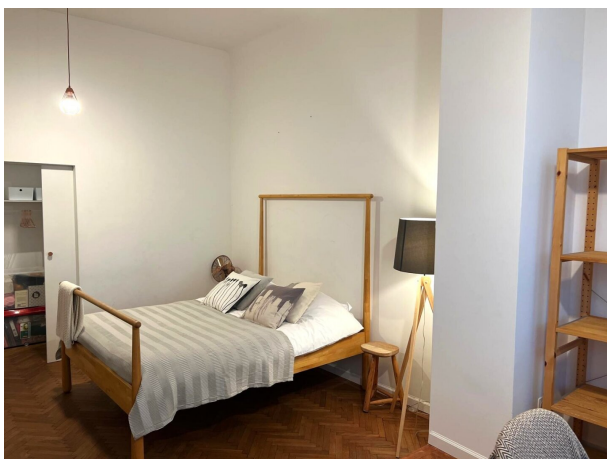
**Franz Eggenweber**

EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH  
Bauernmarkt 8/17  
1010 Wien





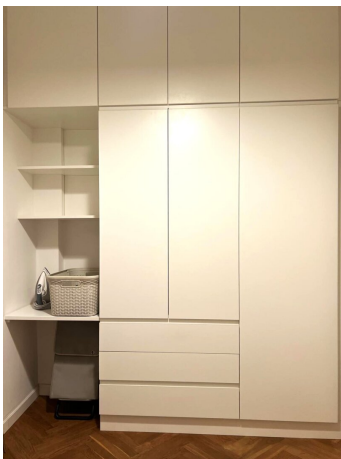
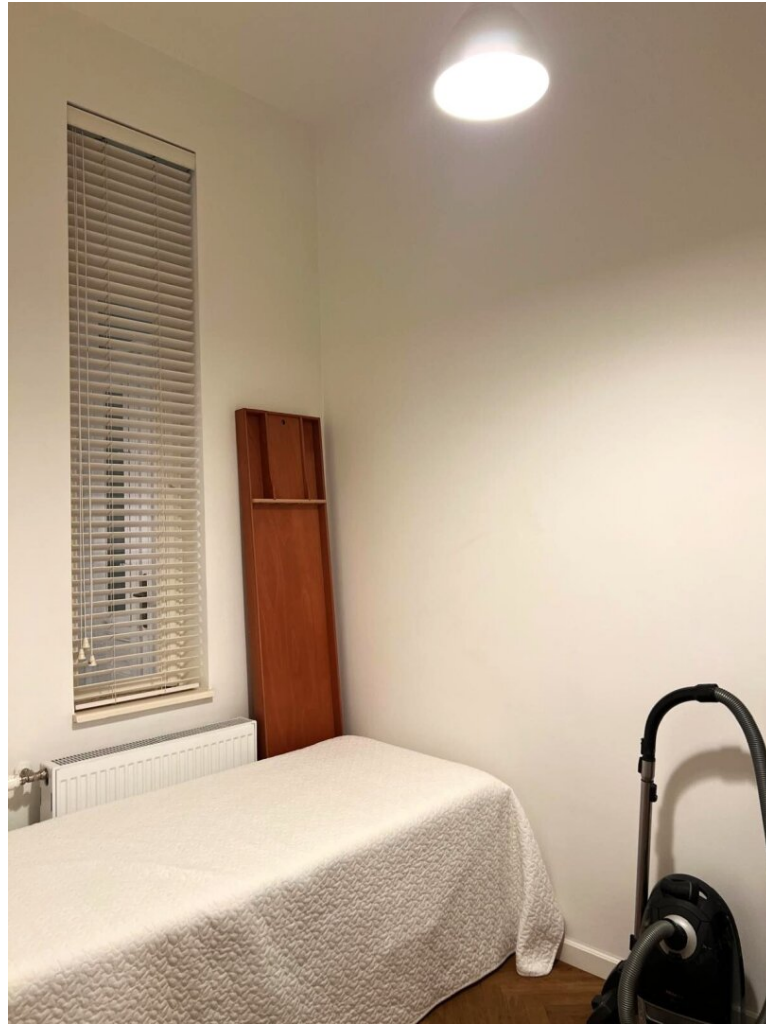






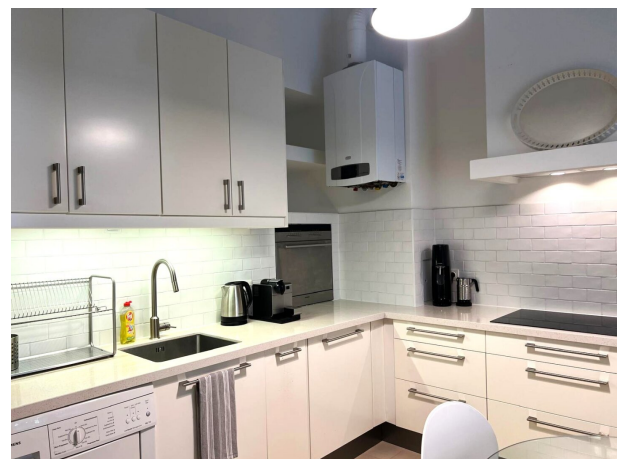
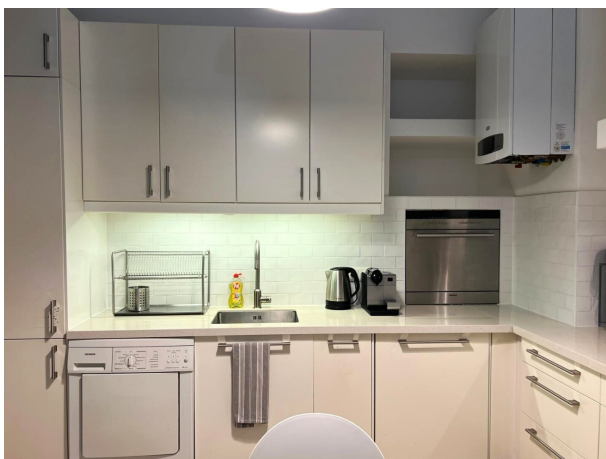
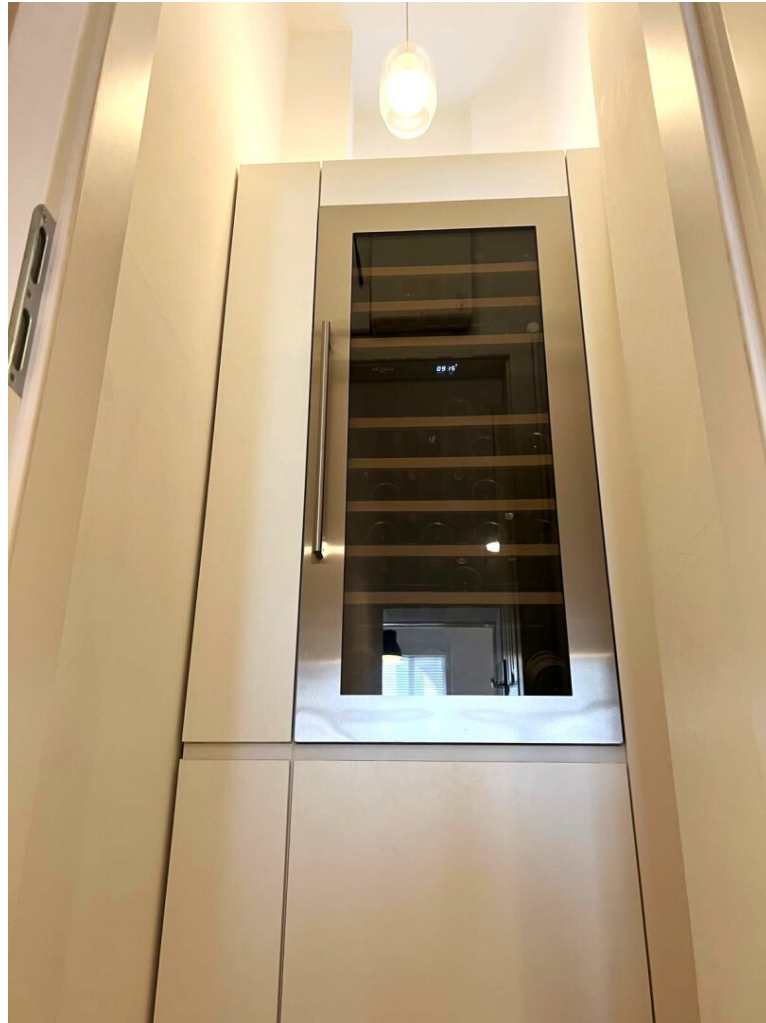








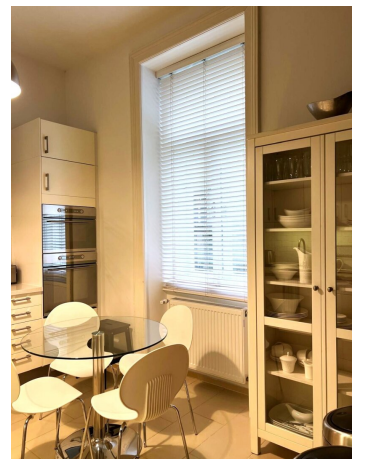
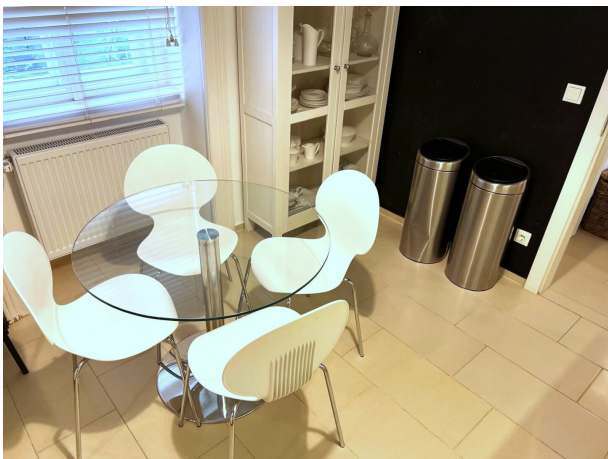








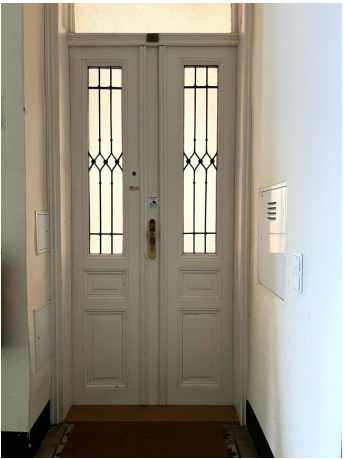






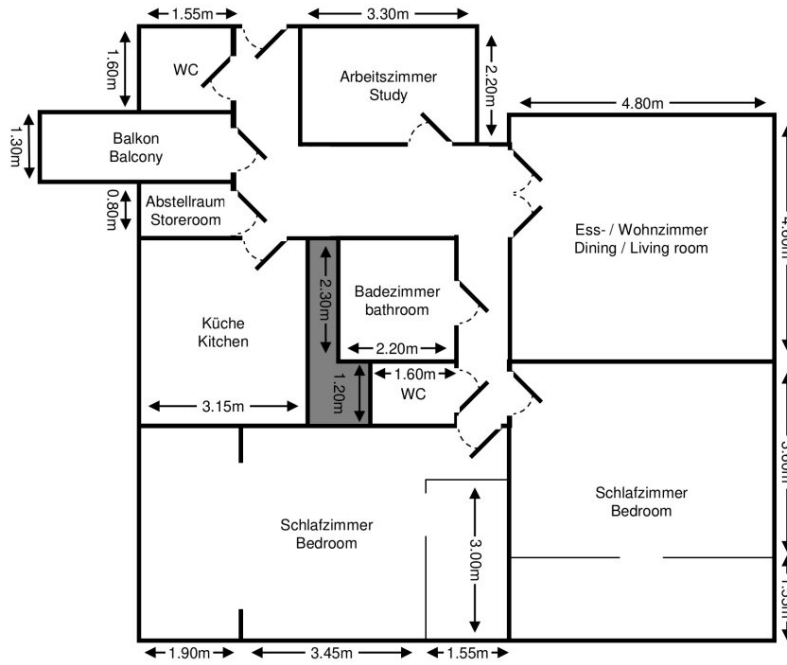








## Schönburgstrasse 19/2, 1040 Wien





## Objektbeschreibung

Top in Wieden. Zentral aber ruhig.

Diese vor wenigen Jahren generalrenovierte Altbauwohnung mit 4 Zimmern im Hochparterre, zeichnet sich durch attraktive Materialien und Einbau-Features aus.

Der Vorraum geht in einen L-förmigen Korridor über. Alle Zimmer sind zentral begehbar.

geräumiges Wohnzimmer

2 Schlafzimmer jeweils mit begehbarem Schrankraum

1 Kabinett (Schlafzimmer) mit Fenster zum Vorraum

Küche (Wohnküche mit Esstisch)

Lagerraum mit Weinkühlschrank

1 Bad mit Dusche

2 WCs

1 Hofterrasse

Bei der Renovierung dieser gut-geschnittenen Wohnung wurde bei der Auswahl der verwendeten Materialien große Sorgfalt angewandt. Die hervorragend erhaltenen Original-Fischgrät-Parketten wurden wunderschön aufbereitet und geölt. Die Wohnung ist mit Bedacht gewählten Möbelstücken sowie Leuchten und Lampen bestückt. Sie geben der Wohnung ihren attraktiven "Spirit" und Charakter. Einbauten wie z.B. begehbare Schränke in den Schlafzimmern, erweisen sich als besonders praktisch. Äußerst charmant wirkt die Podest-artige Anhebung des Bodens beim Fensterbereich im hofseitigen Schlafzimmer. Große Fensterflächen sorgen für gute Ausleuchtung mit Tageslicht. Das Kabinett verfügt lediglich über ein schmales Fenster zum Vorraum, was aber besonders ansprechend wirkt.

Ausstattungsgegenstände wie TV, Lampen, Designer-Müllgefäße, Wasserkocher, Espresso Maschine, Bügelbrett und andere Gegenstände werden ohne Aufpreis mit übergeben. Eine detaillierte Bestandsliste wird im Zuge der Kaufabwicklung erstellt. Das Sound-System (HiFi-Boxen) sowie die Computer-Bildschirme werden noch entfernt. Das im hofseitigen Zimmer befindliche Upright-Piano wird noch abtransportiert. Option: Wenn Interesse am Piano besteht, kann es separat zu einem noch zu definierenden Kaufpreis erworben werden.

Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage des 4. Wiener Bezirks. Radwege führen in alle Richtungen. Der Zugang zur U-Bahn (Station Hauptbahnhof / Südtiroler Platz) ist in 5 Minuten zu Fuß zu erreichen. Die BahnhofCity mit dem Quartier Belvedere mit zahlreichen Geschäften und Restaurants ist in 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die unmittelbare Umgebung bietet gute Nahversorgung. Stichwort "Connectivity": Die Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz (U-Bahn, S-Bahn, Fernreisezüge, Busse, ..... ist durch die Nähe zum Hauptbahnhof ausgezeichnet. Zum bzw. vom Flughafen beträgt die Reisezeit (inkl. Fußweg) ca. 30 Minuten. Dasselbe gilt für die Anbindung ans Straßennetz.

Barrierefrei: Der Halbstock-Stiegenaufgang im Eingangsbereich des Wohnhauses verfügt über einen Rollstuhllift.

Ein wirklich attraktive, moderne Altbauwohnung in zentraler, aber ruhiger Lage.

Für weitere Informationen sowie eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Ich freue mich, Sie kennenzulernen und Ihnen diese Wohnung zu zeigen.

Hr. Franz Eggenweber

national - Tel: 0660 3460 418

international - Tel: +43 0660 3460 418

email: [eggenweber@expat-consulting.com](mailto:eggenweber@expat-consulting.com)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap