

**ATTRAKTIV & HOCHKLASSIG - 1160 WIEN**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1760/761**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	41,64 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	41,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	100,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,94 €
<b>USt.:</b>	8,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kleindl**

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien

T +43 1 526 26 36 1  
H +43 699 1188 760

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

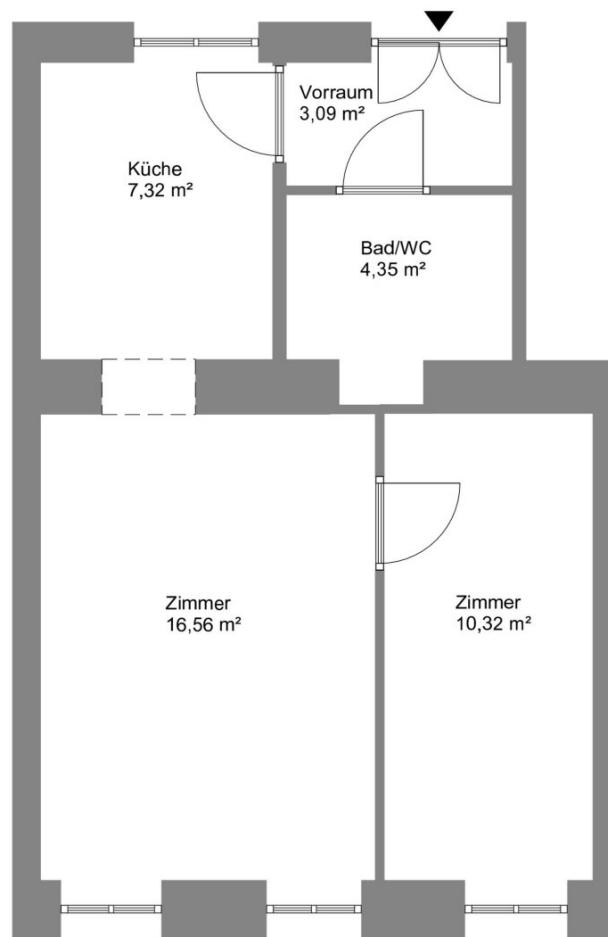
ermin zur











## Objektbeschreibung

### **Sehr schönes Apartment - U3 Anbindung – ruhige Lage – Nähe Wiesberggasse Park**

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Paul Kleindl 0699/1188 7600, 01 526 26 36 14

Zum Verkauf steht ein hochklassig saniertes Erstbezug - Apartment!

Die um 1900 erbaute Eckliegenschaft umfasst ein Erdgeschoß, drei Obergeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoß und ein Kellergeschoß. Die Altbaufassade setzt sich auch im Inneren mit Stuck- und Stilelementen im Eingangsbereich und im Stiegenhaus fort. Das Apartment liegt im Erdgeschoß und ist mit vier Stufen im Flurbereich nahezu barrierefrei.

2 Zimmer Apartment im Erdgeschoß

Ausstattung:

Parkett

Fliesen

Gas-Etagenheizung mit Brennwerttherme

Beleuchtungskörper

Türrahmen aus Holz

Kunststoff Isolierglasfenster

Raumaufteilung:

Vorraum

Küche

Bad/WC

Wohnzimmer

## Schlafzimmer

### Infrastruktur, Lage und Umgebung:

Der öffentliche Verkehr ist mit der U3, sowie den Straßenbahnen 2, 10, 46 sowie den Bussen 12A, 45A, 46A, 46B, 48A bestens abgebunden. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfes sowie Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sport- und Freizeitaktivitäten sind im nahen Umfeld wie beispielsweise in den Steinhofgründen fußläufig und mit dem Rad gut erreichbar. Für Kulinarik sorgen die umliegenden Restaurants.

### Resümee:

Das attraktive Gebäude, die gelungene Raumaufteilung mit der hochklassigen Sanierung, sowie das Preis- und Leistungsgefüge sind aus fachlicher Sicht sehr zu empfehlen!

Energieklasse: B, HWB: Ref,SK 88,8 fGEE,SK 1,73

Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Paul Kleindl 0699/1188 7600, 01 526 26 36 14

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.