

**Helle Zwei- oder Dreizimmerwohnung in Ruhelage mit  
Grünblick**



**Objektnummer: 2533/6796**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	77,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 143,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	297.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.852,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,26 €
<b>USt.:</b>	15,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

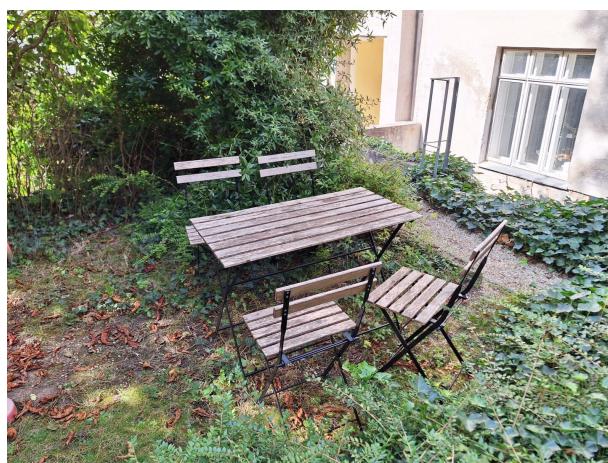
## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Christian Goldschwend

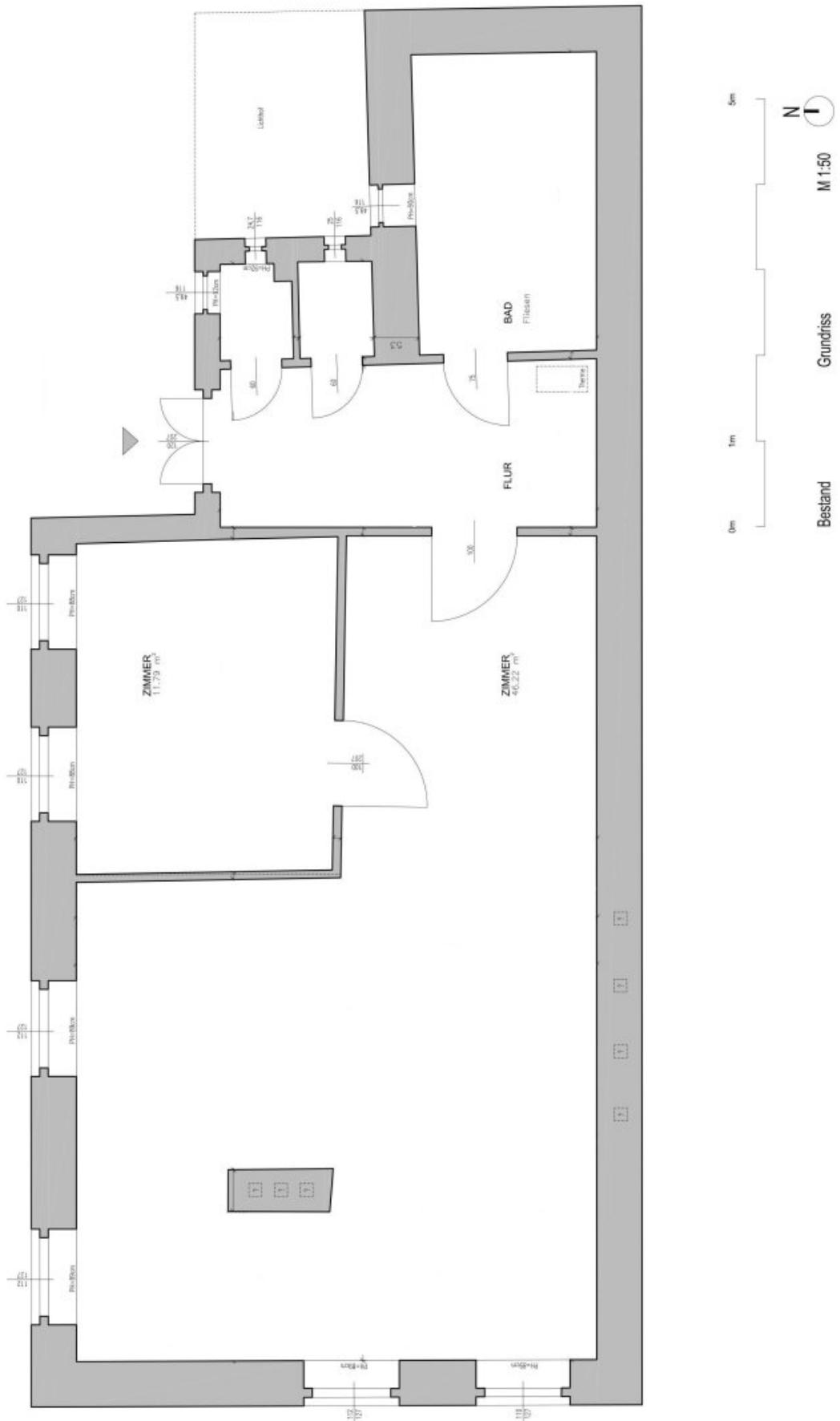
Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien











## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung wurde Mitte des vorigen Jahrhunderts aus einem ehemaligen Künstleratelier geschaffen, und im Jahr 2014 aufwändig saniert, wobei sowohl die Elektrik als auch die Wasser- und Gasleitungen komplett erneuert, die Decke isoliert, sowie Bad und Küche erneuert wurden. Die originalen Parkettböden wurden ebenso wie die Türen erhalten und restauriert, während die Nassräume neu verfliesst wurden. Herzstück der Wohnung ist der über 46m<sup>2</sup> große Wohnraum mit offener Küche, welcher derzeit von einem nachträglich abgetrennten knapp 12m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer ergänzt wird, wobei auch die Abtrennung eines dritten Zimmers problemlos möglich wäre. Das großzügige Bad mit Fenster verfügt über eine Kingsize-Badewanne und eine Dusche, sowie über ein WC und Platz für eine Waschmaschine. Weiters sind ein Vorraum und 2 Abstellräume vorhanden, von denen einer über eine Anschlussmöglichkeit für ein weiteres WC verfügt. Alle Räume sind aufgrund deren geschickter Ausrichtung uneinsehbar, sodaß Sie in jedem Teil der Wohnung über viel Privatsphäre verfügen.

An Allgemeinflächen stehen Ihnen ungewöhnlicherweise nicht nur ein Trockenraum und ein Abstellbereich für Fahrräder und Kinderwagen, sondern auch ein Raum für Werkarbeiten und ein kleiner Gemeinschaftsgarten zur Verfügung, und für noch mehr Stauraum sorgen ein geräumiges Kellerabteil sowie ein Lagerraum einen Halbstock tiefer. Das im Art Deco-Stil gestaltete Stiegenhaus wirkt hell und großzügig, hier wurden größtenteils die originalen Stil-Elemente erhalten. Laut Angaben der Eigentümer unterliegt die Wohnung nicht der Mietpreisbindung, da sie erst nach 1945 als solche gewidmet wurde, und ist daher auch für Anleger interessant.

*Fordern Sie noch heute unser Detailexposé dieser Immobilie an, welches die genaue Adresse, alle Daten, und eine ausführliche Fotodokumentation enthält! Denken Sie bei Ihrer Anfrage bitte daran, Ihren vollen Namen und alle Kontaktdaten anzugeben, damit wir Sie als ernsthaften Interessenten qualifizieren können.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

## **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

## **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <500m

## **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap