

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



Objektnummer: 2533/6809

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	77,09 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 143,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	297.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.852,64 €
Betriebskosten:	120,26 €
USt.:	15,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christian Goldschwend

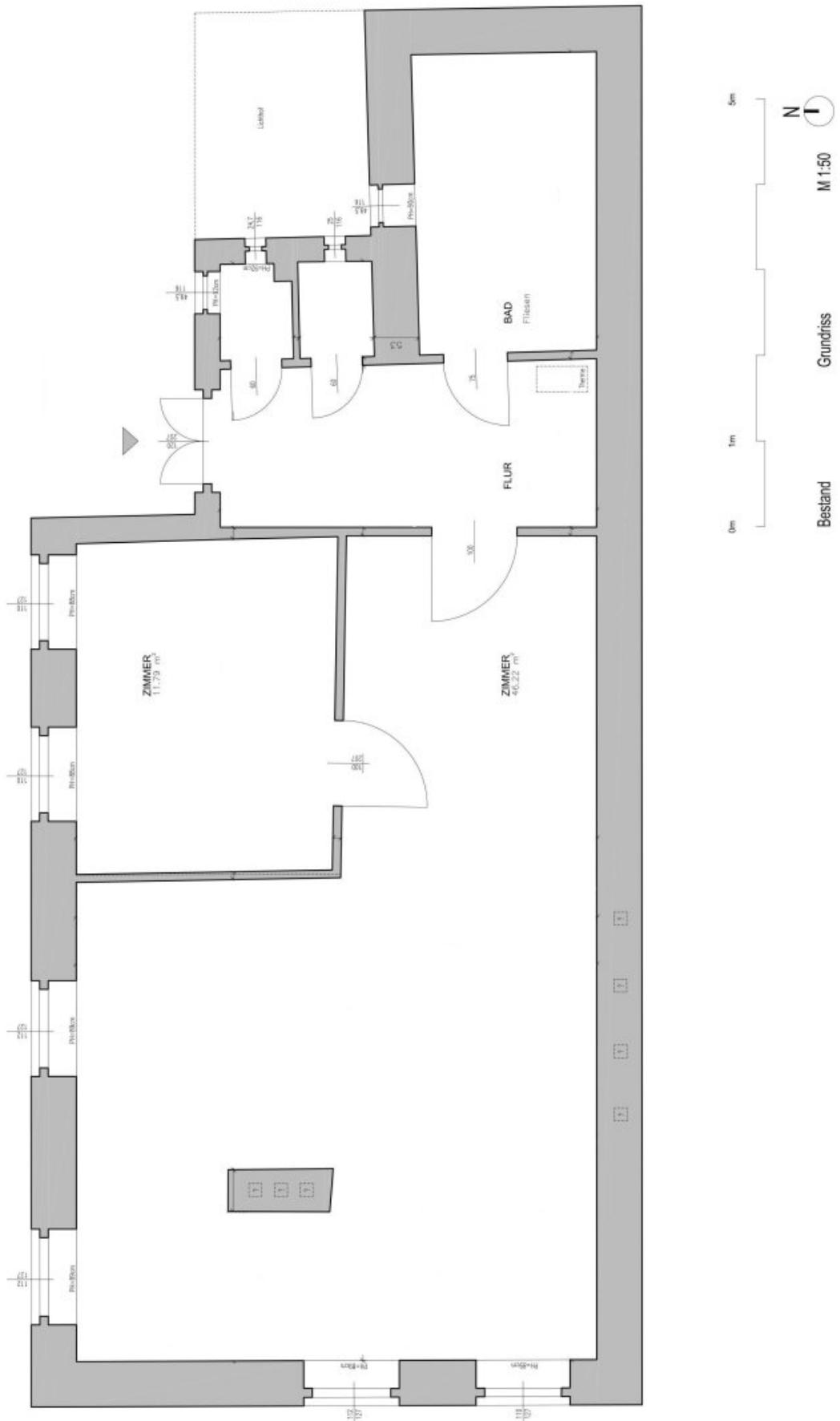
Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39
1200 Wien











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 46m² große Wohnraum mit offener Küche, welcher derzeit von einem nachträglich abgetrennten knapp 12m² 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

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap