

**Eine ganze Etage im Haus für Sie allein!**



**Objektnummer: 1760/836**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Währinger Straße 168
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien, Währing
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	191,84 m²
Nutzfläche:	316,14 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	92,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,96
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Betriebskosten:	353,81 €
USt.:	35,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

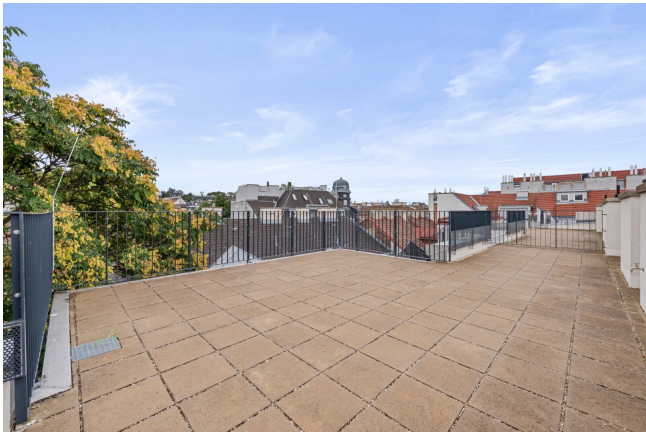
## Ihr Ansprechpartner



**Irene Lindenberger**

Lind Immobilien



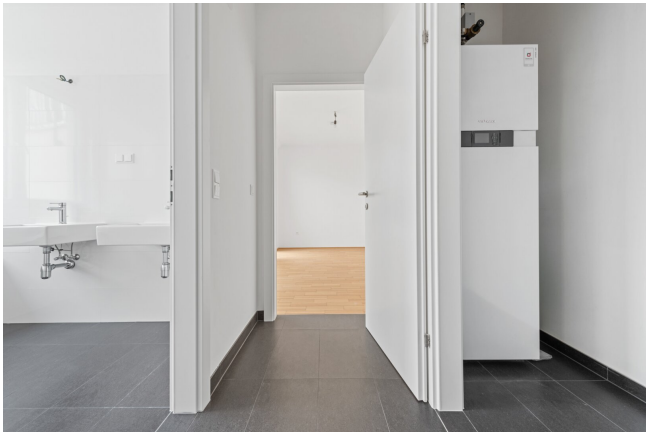


















## Objektbeschreibung

**Quick facts: Währinger Straße | Einbahnstraße | Aumannplatz | Kutschkermarkt | 2 Wohneinheiten werden zusammengelegt | großzügige Wohn-/Essküche | 4 Zimmer | Dachterrasse in den Innenhof | Fußbodenheizung | Klimaanlage | ideale Raumaufteilung**

Diese stilvolle 5-Zimmer-Wohnung ist derzeit noch getrennt und kann bei Bedarf zusammengelegt. Sie befinden sich im 1. DG, direkt nebeneinander und vereinbaren urbanes Leben mit einem Hauch von Gemütlichkeit. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 191 m<sup>2</sup> haben Sie genügend Raum, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt und eine grüne Oase mitten in der Stadt bietet.

### **Raumaufteilung:**

Vorraum

großzügiger Wohn-/Essbereich mit Ausgang zur Terrasse und Dachterrasse

4 Zimmer (eines davon ebenfalls mit Ausgang zur Terrasse)

2 Badezimmer

2 Toilette

2 Abstellräume

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser traumhaften Immobilie! Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

### **Resümee**

Dieses exklusive Angebot ist eine seltene Gelegenheit, den Charme einer klassischen Altbauwohnung mit zeitgemäßen Annehmlichkeiten zu genießen. Ein Zuhause, das keine

Wünsche offenlässt!

Energieausweis: HWB 92,9

**Ich freue mich auf Ihren Anruf**

**Irene Lindenberger 00431/526 26 36**

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.