

**STILALTBAU! Ruhige, hofseitige 2-Zimmer  
Altbauwohnung in der Westbahnstraße!**



**Objektnummer: 4976/1291**

**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1070 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1908                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 74,49 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 74,49 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 132,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,16                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 595.000,00 €                             |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 7.987,65 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 195,71 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 19,57 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Musser**

TMU-Realitäten





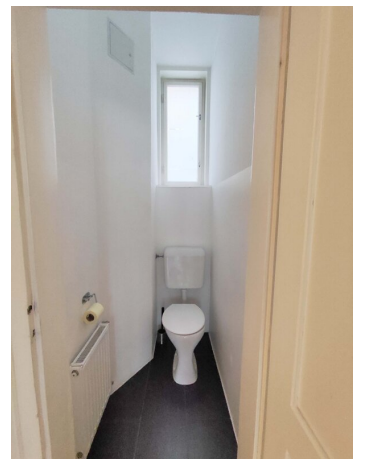




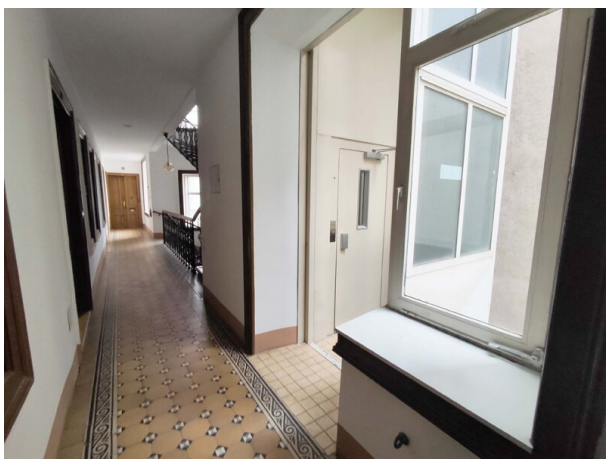














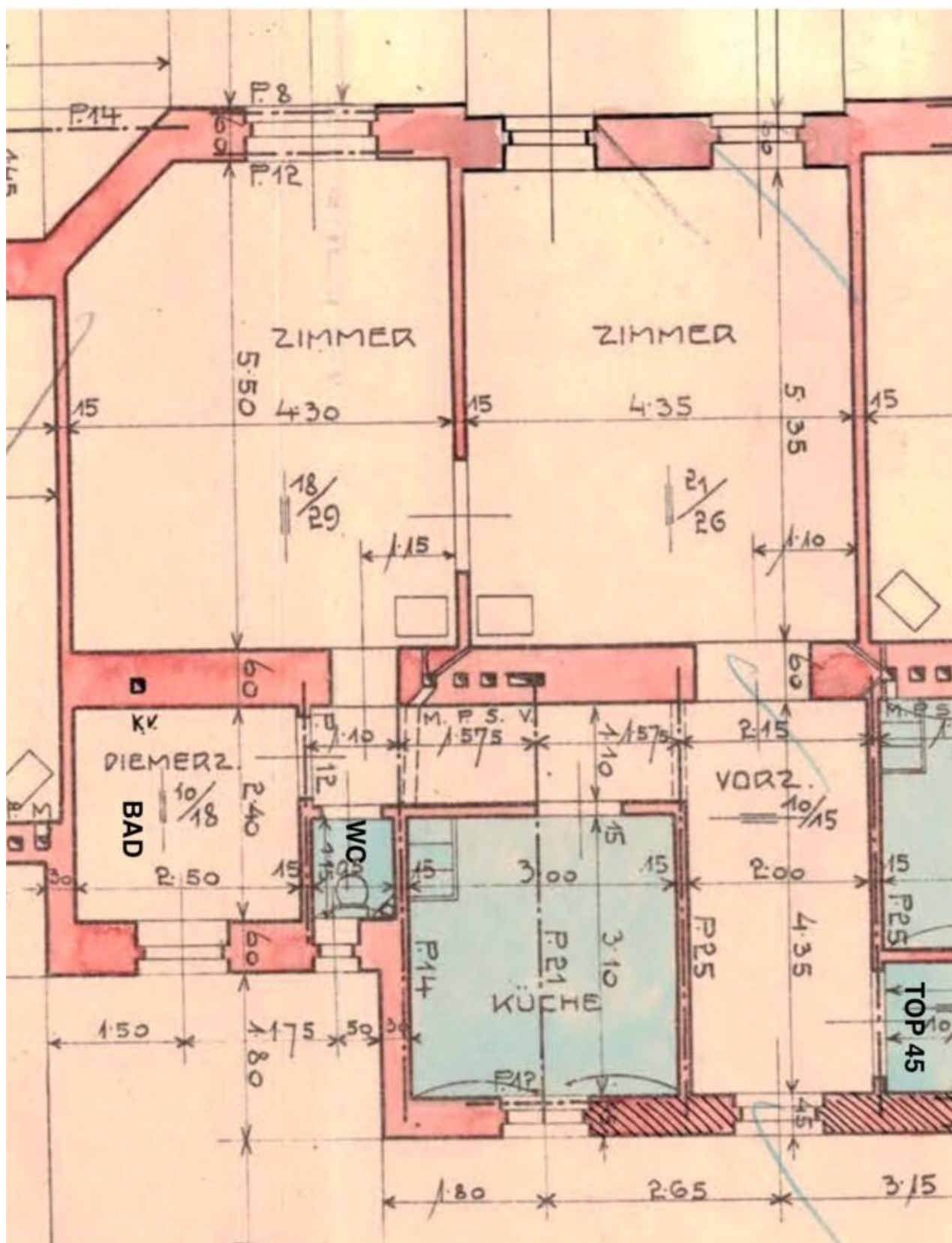








ERBAUT  
NACH DEN PLÄNEN UND UNTER  
DER LEITUNG DES  
ARCHITECTEN  
ADOLF BELOHLAVEK  
VON  
KOPRA & ORGLMEISTER  
K. & K. HOFBAUMEISTER  
IN WIEN.



## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im Herzen der Stadt bietet Ihnen nicht nur stilvolles Wohnen, sondern auch eine unschlagbare Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 74,49 m<sup>2</sup> und zwei hellen Zimmern, die perfekt für Singles, Paare geeignet sind, finden Sie hier den idealen Rückzugsort. Die Wohnung befindet sich im Mezzanin (1. Liftstock) eines gepflegten, sehr stilvollen Gebäudes (Schottenfelder Hof), und bietet Ihnen einen angenehmen Lebensraum, der modernes Wohnen mit klassischen Elementen vereint. Die Einheit ist hofseitig, mit Blick in den weitläufigen, begrünten Innenhof ausgerichtet,

Wohnungsbeschreibung Top45 auf der Stiege4:

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Mezzanin (= 1. Liftstock) des Hoftrakts, und verfügt über 74,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Raumhöhe ca. 2,90 m.

Die Wohneinheit ist hofseitig ausgerichtet, und bietet eine ruhige Lage sowie einen Blick in den begrünten Innenhof.

Räumlichkeiten zentral begehbar: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche möbliert, Badezimmer mit Fenster, Wanne und Waschmaschinenanschluss, WC mit Fenster extra

Die typischen Stilaltbau-Elemente wie Fischgrätparkett, Flügeltüren und Holzkastenfenster sind vorhanden

Heizung: Gasetagenheizung mittels Gas-Kobitherme

Die Wohnung wird gebraucht veräußert, und befindet sich in gutem, bezugsfertigem Zustand.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – hier sind Sie bestens vernetzt und gelangen schnell und unkompliziert an Ihr Ziel. Die hervorragende Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel ermöglicht es Ihnen, die gesamte Stadt sowie die umliegenden Regionen mühelos zu erkunden.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten sind in der Nachbarschaft. Für Studierende ist die Universität sowie eine höhere Schule ebenfalls schnell erreichbar. Einkäufe erledigen Sie entspannt in den nahegelegenen Supermärkten oder in der Bäckerei – und das Einkaufszentrum ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.



Das Wohnungseigentum ist in Begründung.

Die Vertragserrichtung obliegt Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte (1010 Wien, Rockhgasse 6). Die Kosten hierfür betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt sowie Barauslagen und Notarskosten.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter [office@tmu-real.at](mailto:office@tmu-real.at) gerne zur Verfügung!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap