

**Großzügige 2,5 Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Lage
des 9. Bezirks! Nähe Liechtensteinpark**



Objektnummer: 5238

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,10 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 216,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,94
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	198,30 €
USt.:	19,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Viola Wasmuth

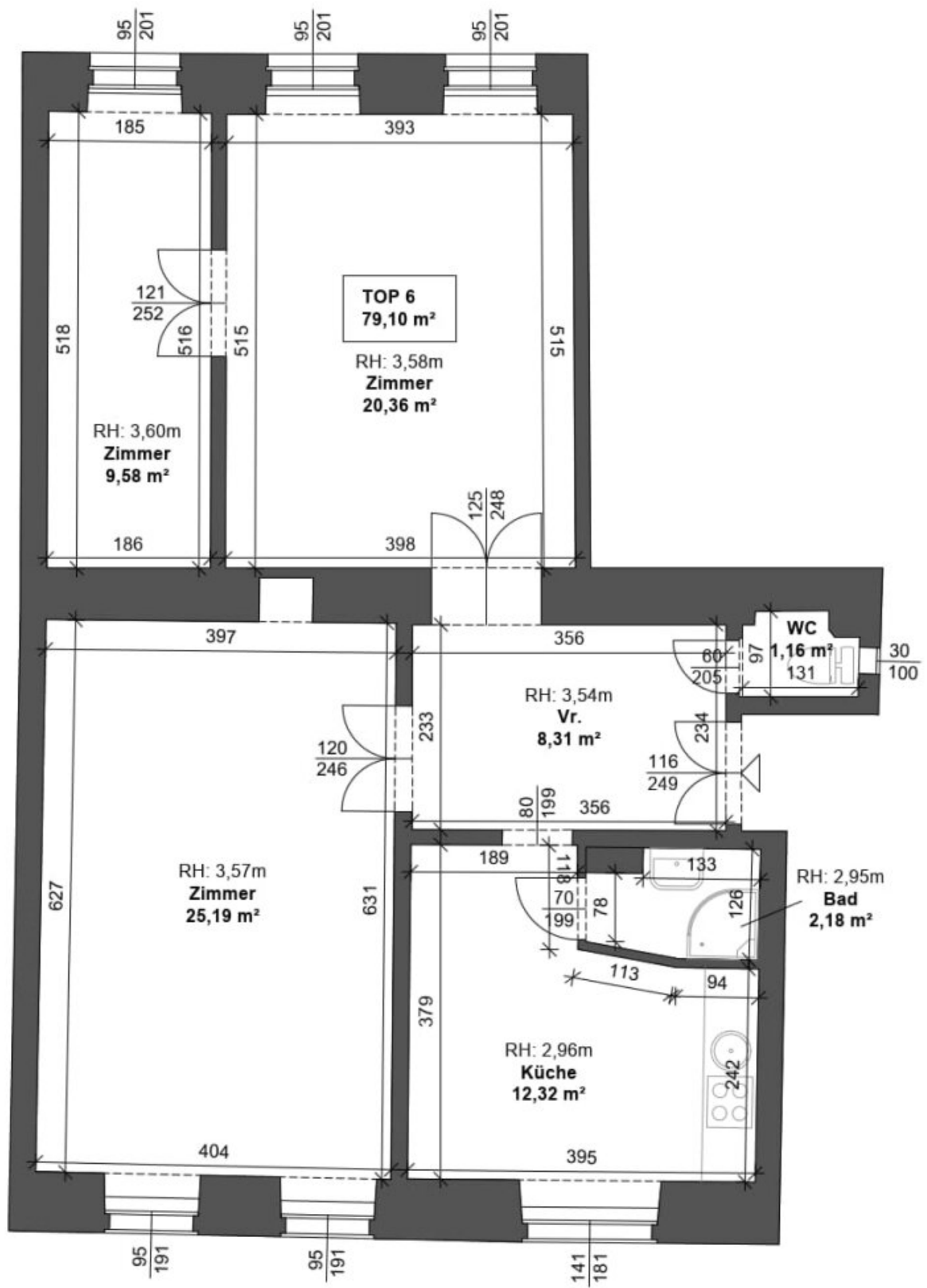
IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien











Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine großzügig geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung in guter Lage im 9. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock, in einem repräsentativen Altbau und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 79 m². Diese Wohnung überzeugt mit typischem Altbaucharakter, mit großzügiger Raumhöhe von ca. 3,60 m, Parkettböden und Flügeltüren. Die typischen Proportionen eines Altbaus schaffen eine wohnliche und angenehme Atmosphäre. Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, ein Kabinett, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein getrenntes WC sowie einen zentralen Vorraum.

Vom zentralen Eingangsbereich mit Vorraum befindet sich auf der linken Seite die Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche, vom Vorraum rechts, das separate WC. Geradeaus durch den Vorraum befindet sich das Wohn-/esszimmer, rechts vom Vorzimmer ein weiteres Zimmer, gefolgt vom nachfolgenden Kabinett, welches als Schlafzimmer oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Der großzügige Wohnraum bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie Essbereich.

Die Lage der Immobilie ist sowohl von der Wohnatmosphäre als auch von der Infrastruktur ausgezeichnet, eine Immobilie mit Entwicklungspotential in Toplage des 9. Bezirks, einer der gefragtesten innerstädtischen Bezirke. Das stilvolle Gründerzeithaus mit Altbaucharakter befindet sich in einer ruhigen Wohngegend. In unmittelbarer Umgebung befinden sich viele repräsentative Altbauten, gepflegte Wohnhäuser sowie eine perfekte Infrastruktur mit Nahversorgung und vielen Restaurants, Cafés, Bars, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar. Auch für Bildung (Universitäten, Schulen und Kindergärten) und Kultur ist gesorgt. Die Volksoper und das WIFI sind in knapp 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Ebenso sind U-Bahnen (U6), Autobusse und Straßenbahnen (Linien 37,38,40,41,42) nur wenige Gehminuten entfernt. Zur Erholung bietet sich der nahe gelegene Liechtensteinpark, aber auch der weitläufige Währinger Park an. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Bei den beigefügten Bildern handelt es sich um Symbolfotos einer anderen Wohnung im gleichen Haus.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser großartigen Immobilie.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap