

# ELEGANTE ALTBAUWOHNUNG MIT BLICK AUF DEN AUMANNPLATZ



**Objektnummer: 29330**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien,Währing                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 127,71 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5  |
| <b>Bäder:</b>                        | 2  |
| <b>WC:</b>                           | 2  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 147,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,63                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.090.000,00 €                           |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 195,52 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 22,63 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dr. Marie-Therese Gabriel**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29 A/Eingang Trattnerhof 2  
1010 Wien

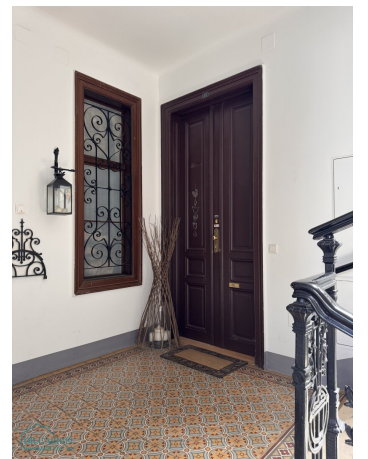




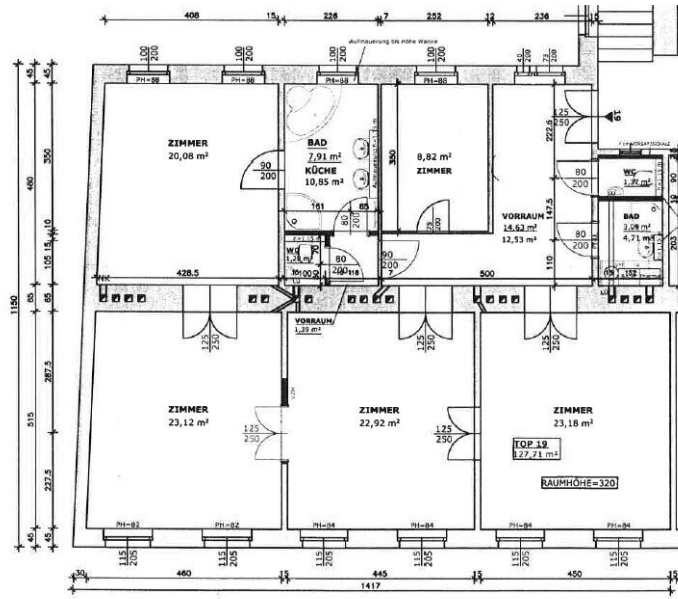












WÄHRINGER STRASSE

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine 2010 umfassend sanierte wunderschöne Altbauwohnung mit Blick auf den Aumannplatz. Die Wohnung ist im 2. Stock gelegen und über wenige Stufen mit dem Lift zu erreichen. Die Lage ist perfekt: in wenigen Minuten erreicht man zu Fuß Geschäfte des täglichen Bedarfs, einen Bankomat, Restaurants, Schulen und die Straßenbahnen 40 & 41 mit direkter Anbindung an die Stadt. Der Kutschkermarkt, das Gersthofer Platzl und der Türkenschanzpark befinden sich in nur wenige Minuten entfernt.

### RAUMAUFTEILUNG:

Großer Vorraum, Wohnküche, Wohnzimmer, zwei große und ein kleines Schlafzimmer (im kleinen Schlafzimmer befinden sich auch Anschlüsse für die Küche, falls die Küche separat sein soll), ein großes Bad mit Eckbadewanne, Dusche und Doppelwaschbecken, ein kleines Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, 2 WC.

### AUSSTATTUNG:

- Fischgrätparkett in den Wohnräumen, Fliesen in den Bädern
- Vollausgestattete Tischlerküche mit Miele Geräten (Induktionskochfeld, Backofen mit Wärmelade, Dampfgarer, Kühl- Gefrierkombination)
- Doppelflügeltüren
- Sanierte Kastenfenster straßenseitig, Verbundfenster hofseitig
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Paketboxen

ELEGANT PERIOD APARTMENT LOCATED ON AUMANNPLATZ | 3 BEDROOMS | 2 BATHROOMS

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap