

Urbanes Refugium mit Gartenlandschaft: Drei Einheiten verschmelzen zu einem einzigartigen Wohnkonzept



Objektnummer: 5266

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,88 m²
Nutzfläche:	218,28 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	3
WC:	3
Garten:	97,40 m²
Keller:	7,11 m²
Heizwärmebedarf:	D 111,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	898.000,00 €
Betriebskosten:	247,81 €
USt.:	24,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



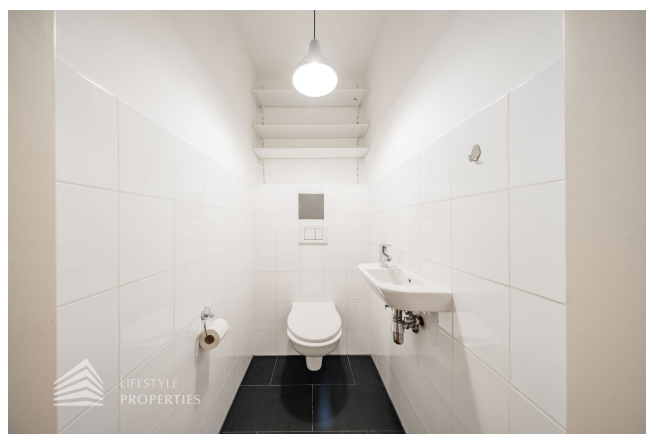
Mag. Viola Wasmuth

IM Lifestyle Properties GmbH











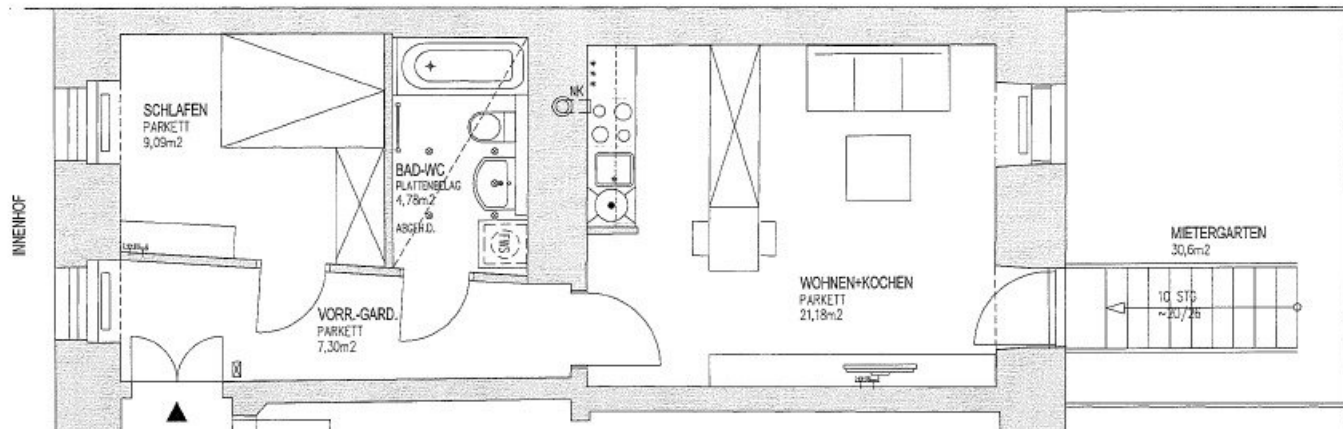


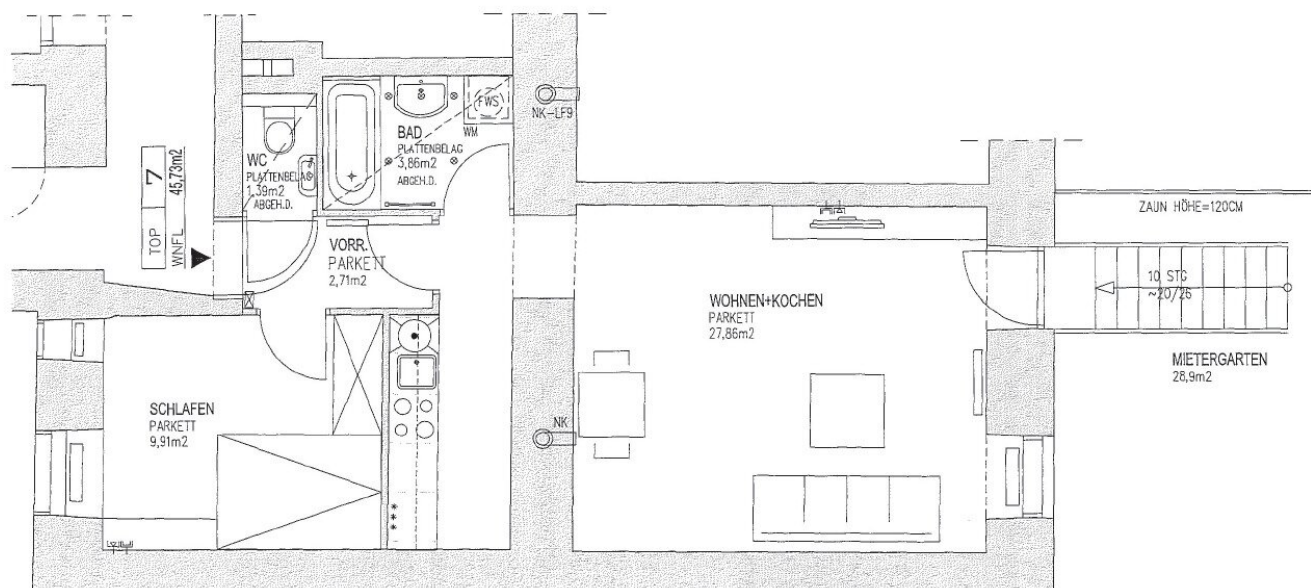


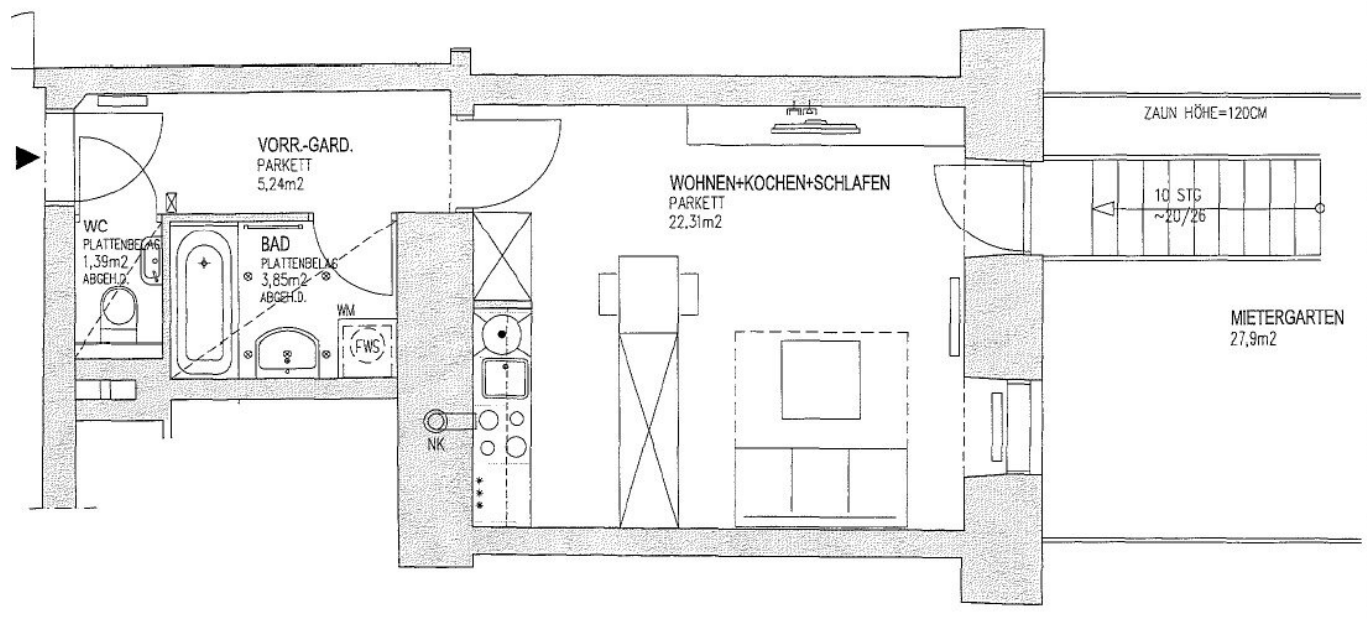


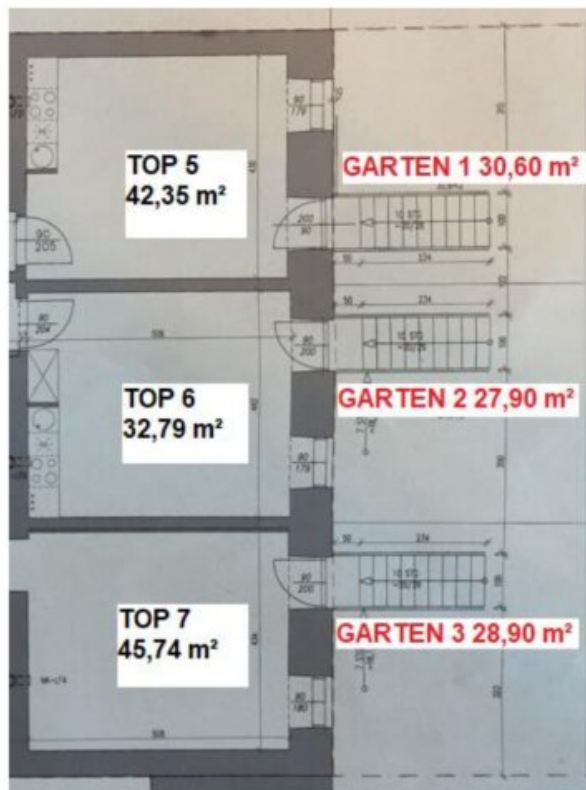












ERDGESCHOSS



KELLERGECHOSS

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 5,5-Zimmer Wohnung im 3. Wiener Gemeindebezirk!

Mitten im Herzen des 3. Bezirks eröffnet sich eine außergewöhnliche Möglichkeit: Drei eigenständige Altbauwohnungen können zu einer großzügigen Einheit zusammengeführt werden – inklusive zusätzlicher Gangfläche von ca. 7 m², die ins Eigentum integriert werden kann. Die Verbindung aus mehreren Einheiten eröffnet architektonisch anspruchsvolle Lösungen – von offenen Loft-Konzepten bis hin zu klar strukturierten Wohnzonen. Das Ergebnis: ein einzigartiges Wohnkonzept mit rund 128 m² Gesamtfläche (inkl. Erweiterung) und privaten Gartenflächen, die eine seltene Ruheoase in urbaner Lage schaffen.

Die bestehende Struktur umfasst:

- eine lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Wohnküche und Garten
- eine charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und großem Wohnbereich
- eine kompakte Einheit, ideal als Erweiterung, Gäste- oder Arbeitsbereich

Alle drei Einheiten sind aktuell separat zugänglich, verfügen über eigene Sanitärbereiche und lassen sich dadurch flexibel neu strukturieren.

Die stilvolle und bestens erhaltene Liegenschaft besticht durch ihre erstklassige Lage direkt am Kardinal-Nagl-Platz, eingebettet in eine ruhige, verkehrsberuhigte Einbahnstraße. Dank der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn-Station ist eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum gegeben, während die charmante Umgebung mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Grünflächen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

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

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](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 <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap