

**Charmante Altbauwohnung in ruhiger Hoflage mit separater Küche und hervorragender Anbindung Nähe U1 Südtiroler Platz | HBF Wien**



**Objektnummer: 5323**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien,Wieden
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	259,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Konstantin Zengerer**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 676 3727579  
H +43 676 3727579

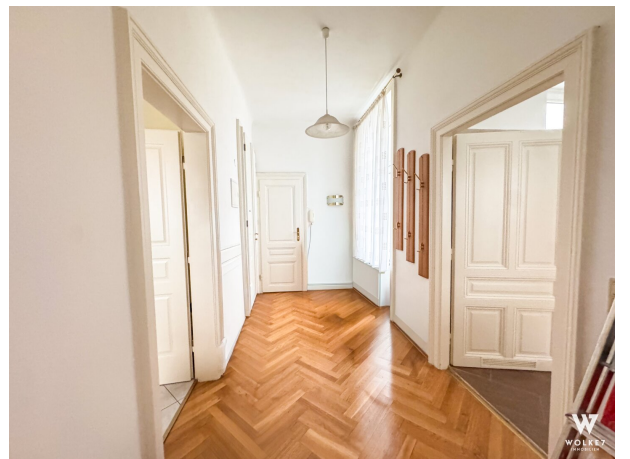


**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Konstantin Zengerer  
☎ +43 676 3727579  
✉ k.zengerer@w7.immo

**WOLKE 7  
IMMOBILIEN**





## Objektbeschreibung

Sehr schöne Altbauwohnung in ruhiger Hoflage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung.

Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Wiener Altbaucharme mit eleganten Flügeltüren und beeindruckenden Raumhöhen von ca. 3,2 m. Besonders hervorzuheben ist die separate Küche, die mit einer hochwertigen Einbauküche der Marke DAN sowie modernen NEFF-Geräten ausgestattet ist.

Das Badezimmer verfügt über ein Doppelwaschbecken, eine Badewanne sowie ein Fenster und ist mit einer neuen Gasterme ausgestattet. Das WC ist getrennt angeordnet. Durch Fenster in zwei Innenhöfe ist eine sehr gute natürliche Belüftung der gesamten Wohnung gewährleistet.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und lastenfrei.

Ein Kellerabteil mit ca. 4,5 m<sup>2</sup> gehört zum Objekt. Die Reparaturrücklage beträgt derzeit rund 80.000 €.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens. Der Hauptbahnhof sowie die U1-Station Südtiroler Platz sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine optimale Anbindung an das gesamte Wiener U-Bahn- und Schnellbahnnetz. Der Alois-Drasche-Park liegt nur wenige Schritte entfernt, das Schloss Belvedere mit seiner Parkanlage ist in etwa 10 Minuten erreichbar.

Die Umgebung bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie ein vielfältiges kulturelles und soziales Angebot und verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

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 <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap