



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Cranachstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	175,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,53
Kaufpreis:	972.000,00 €
Betriebskosten:	200,10 €
Heizkosten:	99,92 €
USt.:	39,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Samarskaya, MSc**

LANDAA Immobilien GmbH









**GRUNDRISS 2.STOCK**  
**SCHNITT A-A**

## Objektbeschreibung

Diese im 2. Obergeschoss (inkl. Mezzanin) gelegene Wohnung bietet eine Wohnfläche von rund 153,83 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre großzügige Raumstruktur. Die Einheit entstand durch die Zusammenlegung zweier Wohnungen und verfügt über insgesamt 5 Zimmer sowie ein zusätzliches Kabinett.

Der Grundriss ist klar gegliedert und ermöglicht eine vielseitige Nutzung. Das zentrale Verbindungszimmer bildet dabei einen wesentlichen Bestandteil der Wohnung und bietet Potenzial für die Gestaltung eines offenen Wohn- und Essbereichs. In der aktuellen Struktur fungiert es als verbindendes Element zwischen den einzelnen Wohnbereichen.

Die Raumaufteilung eignet sich insbesondere für Familien, da mehrere Zimmer zur Verfügung stehen und eine klare Zonierung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereichen möglich ist.

Zwei der Zimmer sind Richtung Grün orientiert und bieten einen Ausblick zum Lainzer Tiergarten sowie zum Wienerwald.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Loggia, 2 Badezimmer sowie separate WCs. 2 Kellerabteile bieten zusätzlichen Stauraum. Die Garage kann zu einem Kaufpreis von € 25.000 erworben werden.

## Ausstattung und Merkmale

- ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer + 1 Kabinett
- Zusammenlegung zweier Wohnungen
- Zentrales Verbindungszimmer mit Gestaltungspotenzial

- Loggia
- 2 Badezimmer
- Separate WCs
- 2 Kellerabteile
- Garage

*Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)*

Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <5.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap