

TOP AUSGESTATTETE ALTBAUWOHNUNG MIT BALKON IN CHARMANTEM INNENHOF



Objektnummer: 29619

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1873
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 104,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	146,44 €
USt.:	15,84 €
Provisionsangabe:	

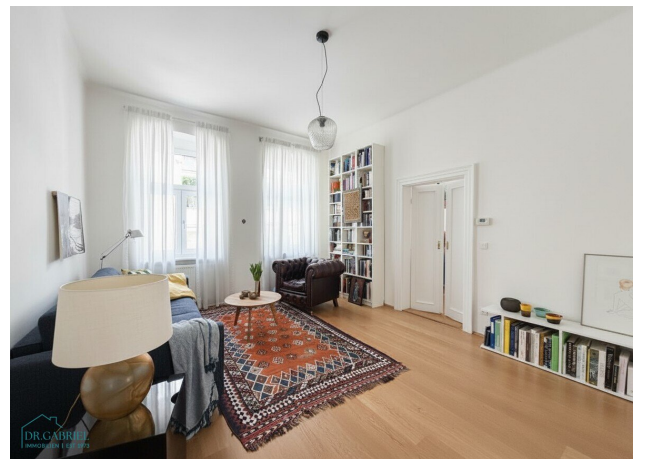
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

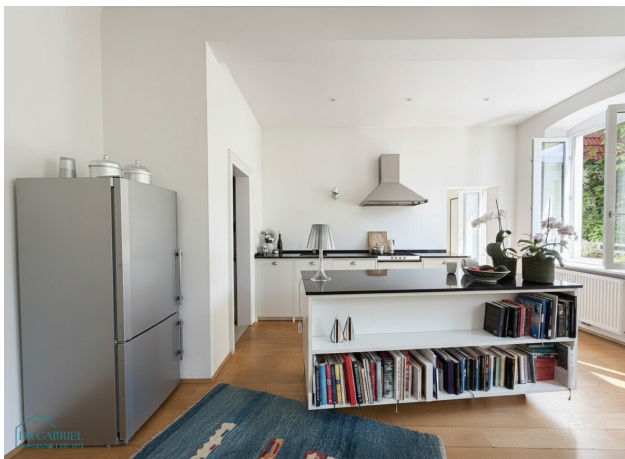
Ihr Ansprechpartner



Dr. Marie-Therese Gabriel

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



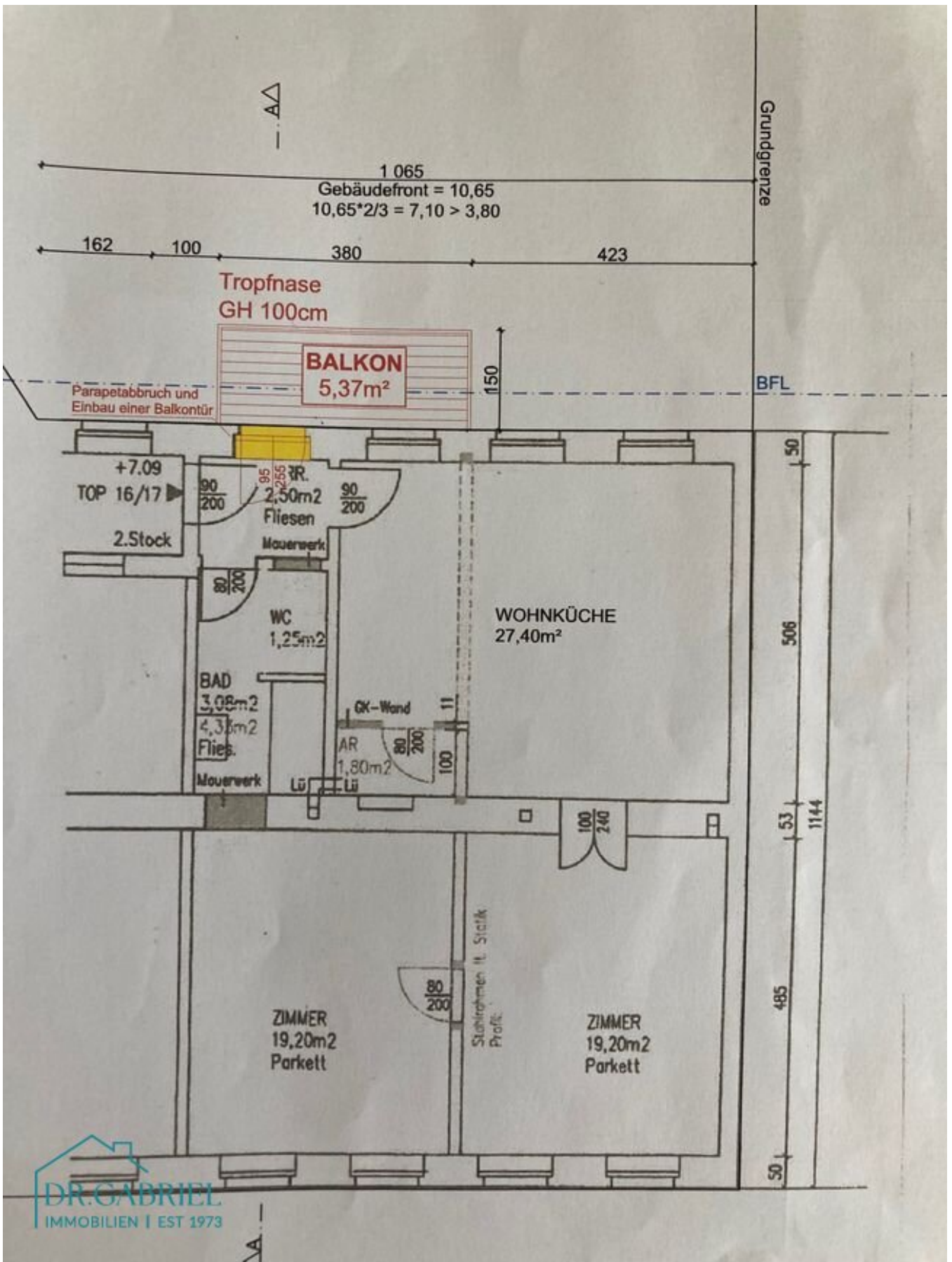












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne helle Altbauwohnung in einem 1873 errichteten Biedermeierhaus. Über ein schönes Stiegenhaus mit alten Stilelementen wie einer Bassena gelangt man in die Wohnung, die im 2. Stock (ohne Lift) gelegen ist. Die Wohnung wurde 2013 aufwendig saniert und ist sowohl Richtung Innenhof mit Altbaumbestand als auch Richtung Straße ausgerichtet. Der Innenhof wurde mit einer Fassadenbegrünung attraktiv gestaltet. In 2023 hat die Hausgemeinschaft eine PV Anlage am Dach installieren lassen.

Das Haus befindet sich in einer kleinen Seitengasse eingebettet zwischen Ottakringer Brauerei und Brunnenmarkt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: die Straßenbahnlinien 2 und 44 sowie die U-Bahnstation U6 Josefstädter Straße sind fußläufig erreichbar.

RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum mit Ausgang auf den hofseitigen Balkon, große Wohnküche mit vollausgestatteter Küche und anschließendem Wirtschaftsraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Duschbad mit WC

AUSSTATTUNG:

- Dielenparkettboden
- 3-fach verglaste Fenster (zur Straße hin zusätzlich schallisoliert)
- Küche mit fahrbarem Küchenblock, Steinarbeitsplatte und hochwertigen Geräten (SMEG Gasherd, Ofen & Dunstabzugshaube, Liebherr Kühlschrank, Siemens Geschirrspüler)
- modernes Bad mit Mosaikfliesen und großer Dusche
- geräumiger Einbauschränk im Schlafzimmer
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- Gegensprechanlage

- Kellerabteil & Fahrradabstellraum im Innenhofgebäude

Besichtigungen sind ab dem 18.5. möglich!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap