

**Gangteil ist Teil der Wohnung! Idealer Grundriss für eine anspruchsvolle Familie!**



**Objektnummer: 1760/1153**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Währinger Straße 168
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	119,96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	126,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	92,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,96
Kaufpreis:	860.000,00 €
Betriebskosten:	221,29 €
USt.:	22,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Irene Lindenberger**

Lind Immobilien







## Objektbeschreibung

**Quick facts: Währinger Straße | Einbahnstraße | Aumannplatz | Kutschkermarkt | Wohnzimmer mit Küche | 2 Zimmer | 1 Master Bedroom mit eigenem Badezimmer | ideale Raumaufteilung**

Diese stilvolle 4,5-Zimmer-Wohnung vereint urbanes Leben mit einem Hauch von Gemütlichkeit. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 120 m<sup>2</sup> haben Sie genügend Raum, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

### **Raumaufteilung:**

Gang

Vorraum mit Toilette

Master Bedroom mit eigenem Schrankzimmer und Badezimmer

Vorraum

Separate Toilette

Badezimmer

Wohnzimmer mit Küche und Ausgang zum Balkon

2 Schlafzimmer

Abstellraum

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser traumhaften Immobilie! Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

### **Resümee**

Dieses exklusive Angebot ist eine seltene Gelegenheit, den Charme einer klassischen

Altbauwohnung mit zeitgemäßen Annehmlichkeiten zu genießen. Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt!

Energieausweis: HWB 92,9

**Ich freue mich auf Ihren Anruf**

**Irene Lindenberger 00431/526 26 36**

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.