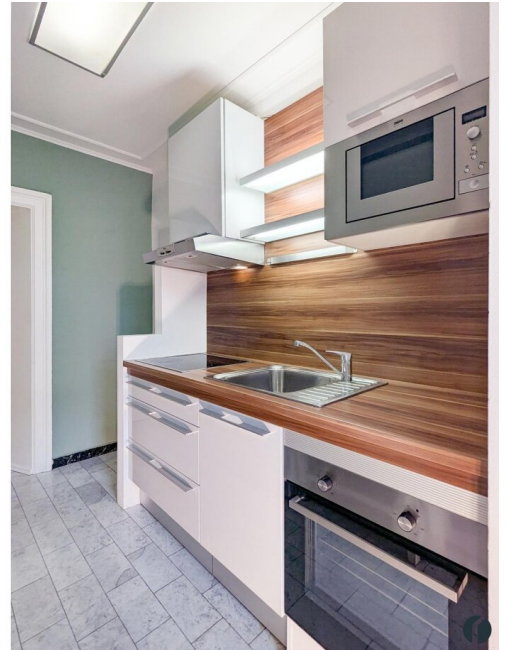


Altbaujuwel mit Lift in ruhiger Zentrumslage!



Altbauflair mit Komfort

Objektnummer: 5066

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,50
Kaufpreis:	228.000,00 €
Betriebskosten:	95,88 €
USt.:	11,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

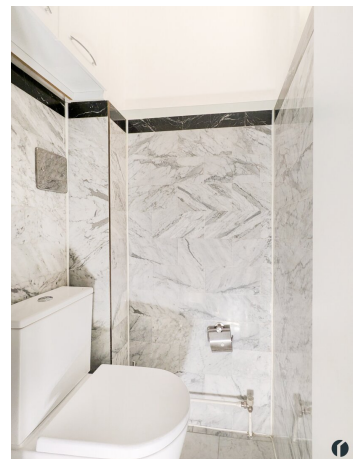


Barbara Toth

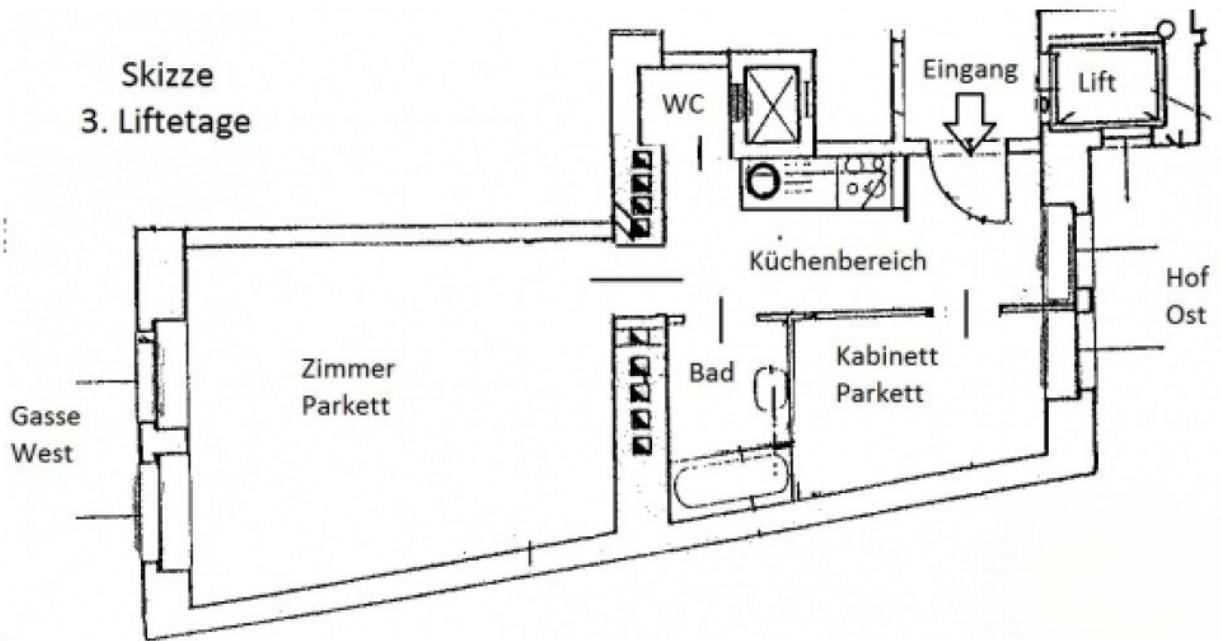
Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau

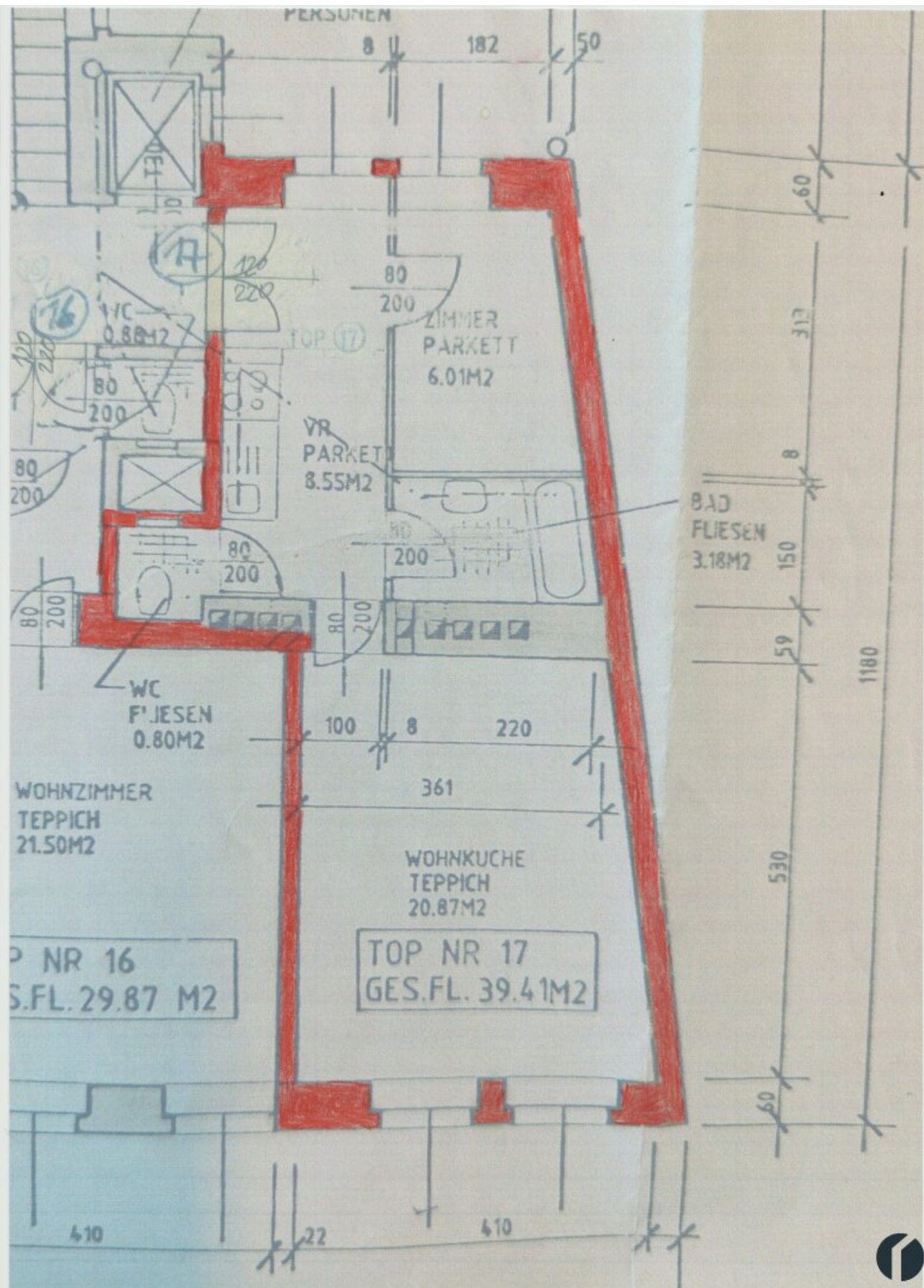






Skizze
3. Liftetage





Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung vereint das, was in Wien immer seltener wird: **stilvollen Jahrhundertwende-Charakter, angenehme Ruhe** und eine **zentrale Lage** mit hervorragender Infrastruktur.

Im 3. Liftstock eines **prachtvollen Gründerzeithauses** gelegen, überzeugt die Wohnung vor allem durch ihr außergewöhnlich großzügiges Wohngefühl: hohe Decken, wunderschönes Fischgrätparkett und große Fenster schaffen eine helle, elegante Atmosphäre **mit klassischem Wiener Flair**.

Der rund 20 m² große Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet **vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten** für Wohnen, Essen und Arbeiten.

Die separate Küche präsentiert sich modern und funktional. Das kompakte Schlafzimmer eignet sich ideal als ruhiger Rückzugsort **für Singles, Studierende oder urbane Stadtmenschen**.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus **urbaner Lage und angenehmer Ruhe** – nur wenige Schritte von der Wiedner Hauptstraße entfernt und dennoch mit überraschend ruhiger Wohnatmosphäre.

Highlights auf einen Blick

- Stilvoller Wiener Altbau mit Fischgrätparkett & hohen Decken
- Großzügiger Wohnraum mit ca. 20 m²
- Helle Südost-/Nordwest-Ausrichtung
- 3.Liftstock/4.Etage
- Ruhige Wohnatmosphäre trotz zentraler Lage
- Modern ausgestattete Küche

- Sofort bezugsfertig
- Charmantes Jahrhundertwendehaus mit schönem Entrée
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- Nähe Naschmarkt, Hauptbahnhof & Innenstadt
- Ideal für Singles, Studierende oder als stilvolle Stadtwohnung

>> Vereinbaren Sie noch heute einen **unverbindlichen Besichtigungstermin** und lassen Sie sich von dieser charmanten Altbauwohnung mit dem besonderen Charakter verzaubern.

Hinweis: die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger E-Mail-Adresse und

Telefonnummer bearbeiten und Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

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 <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap