

## **Klassische Wiener Altbauwohnung mit 4 Zimmern und Balkon mit Blick auf den Donaukanal**

 **RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/302**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 188,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,05
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.016,53 €
<b>Betriebskosten:</b>	430,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Aktueller Stand der Reparaturrücklage - ca. 140.000 Euro

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Alexander Predein**











## Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung befindet sich in bester Lage des 3. Wiener Bezirks – direkt am Donaukanal und in unmittelbarer Nähe zu einer der bekanntesten Wiener Sehenswürdigkeiten, dem Hundertwasserhaus. In wenigen Minuten erreichen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln das Stadtzentrum oder den Prater. Die U-Bahn und der Bahnhof Landstraße sind zu Fuß in 10 Minuten erreichbar. Rund um das Haus gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten. Zahlreiche Supermärkte, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Lebens – Kindergärten, Schulen, Apotheken, Ärzte – befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Aufteilung:**

Die Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer mit Balkon und drei Schlafzimmern, einer Küche mit Einbauküche, zwei Badezimmern sowie einem separaten WC. Die meisten Räume sind vom geräumigen Vorraum direkt zugänglich. Die Wohnung ist mit einer Sicherheitstür ausgestattet.

### **Gebäude:**

Die Wohnung befindet sich im dritten Stock eines gepflegten Wiener Altbauhauses mit Lift. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung, zusätzlich steht ein Holzofen zur Verfügung.

### **Besonderheiten:**

Hochwertige Altbau-Details wie hohe Decken, Flügeltüren, Fischgrätparkett und der Balkon mit eleganter Balustrade verleihen der Wohnung besonderen Charme. Von hier genießen Sie einen wunderschönen Blick auf den Donaukanal.

Vereinbaren Sie schnell einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Wohnung!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

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 <1.500m

### **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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap