

## Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in attraktiver Lage



**Objektnummer: 2258/94**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	89,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	743.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Kathrin Rieser**

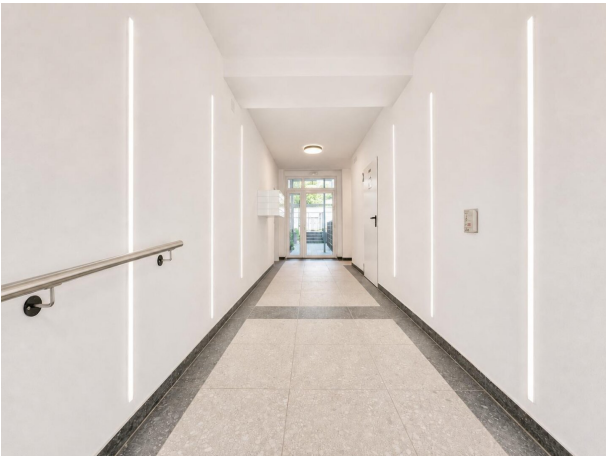
MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

T +43 1 321 00 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











WFL: 90.05 m<sup>2</sup>  
BALKON: 5.45 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Im Zuge einer umfassenden Sanierung wurde dieser stilvolle Wiener Altbau hochwertig revitalisiert und durch einen modernen Dachgeschoßausbau erweitert. Dabei blieb der historische Charakter der Liegenschaft erhalten, während zugleich zeitgemäßer Wohnkomfort geschaffen wurde. Die Kombination aus klassischer Architektur, hochwertiger Ausstattung und neu geschaffenen Freiflächen macht dieses Projekt zu einer attraktiven Wohnadresse in begehrter Lage.

### TOP 6+7 – GERÄUMIGE 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON

Diese großzügig geschnittene Wohnung im 1. Obergeschoß bietet auf ca. 89,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Wohnambiente mit durchdachter Raumaufteilung. Der hofseitig ausgerichtete Balkon mit ca. 5,45 m<sup>2</sup> schafft zusätzlichen Freiraum und lädt zum Entspannen in ruhiger Atmosphäre ein.

Die Wohnung verfügt über drei großzügige Zimmer, einen Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie einen Vorraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC.

Die Kombination aus großzügigen Räumen, modernem Wohnkomfort und ruhiger Innenhofausrichtung macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtbewohner.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap