

**Altbau mit Gartenzugang - zwei Einheiten mit flexibler  
Nutzung, Nähe Urania**



**Objektnummer: 5336**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1839
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	106,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 151,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,41
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84









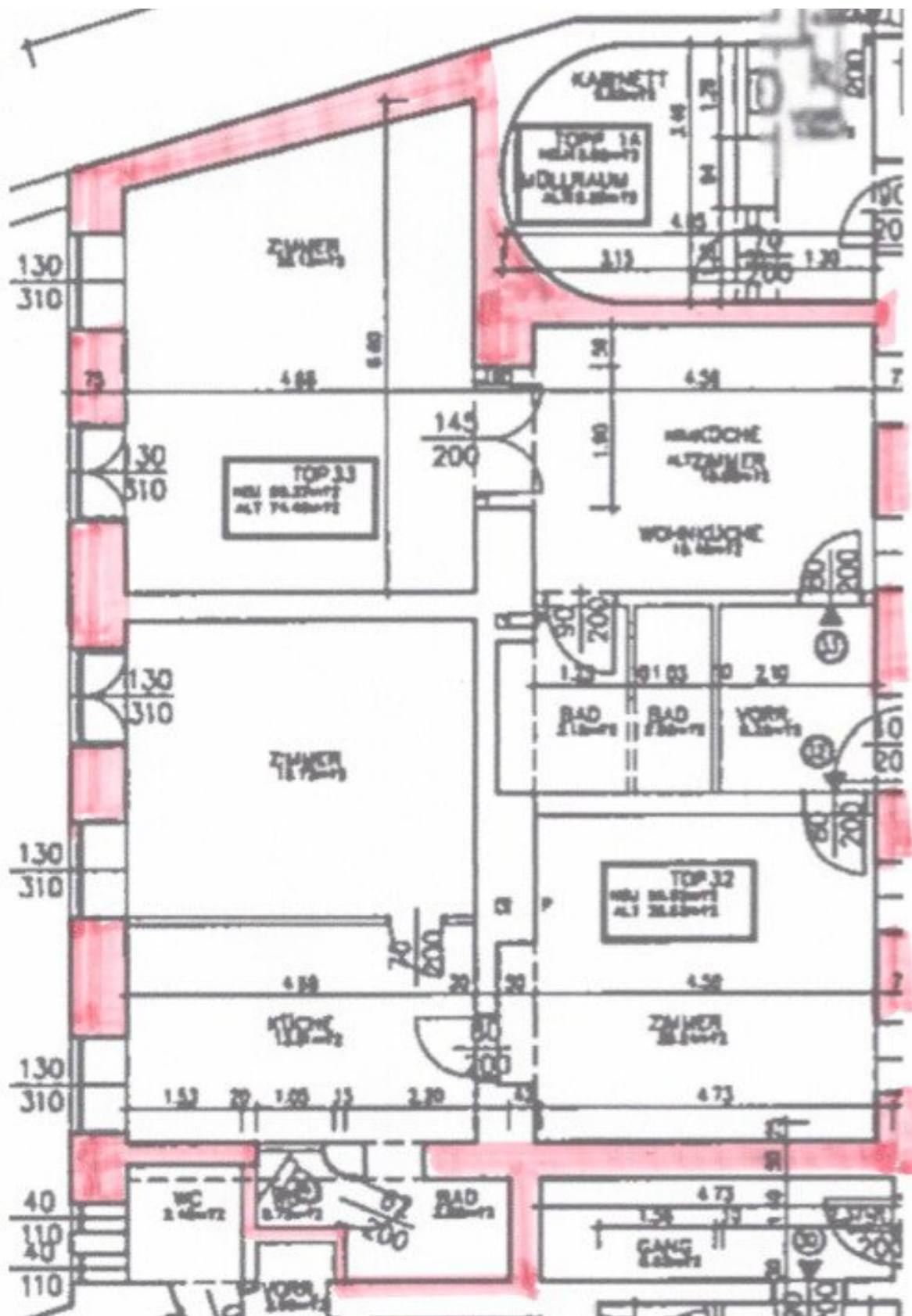


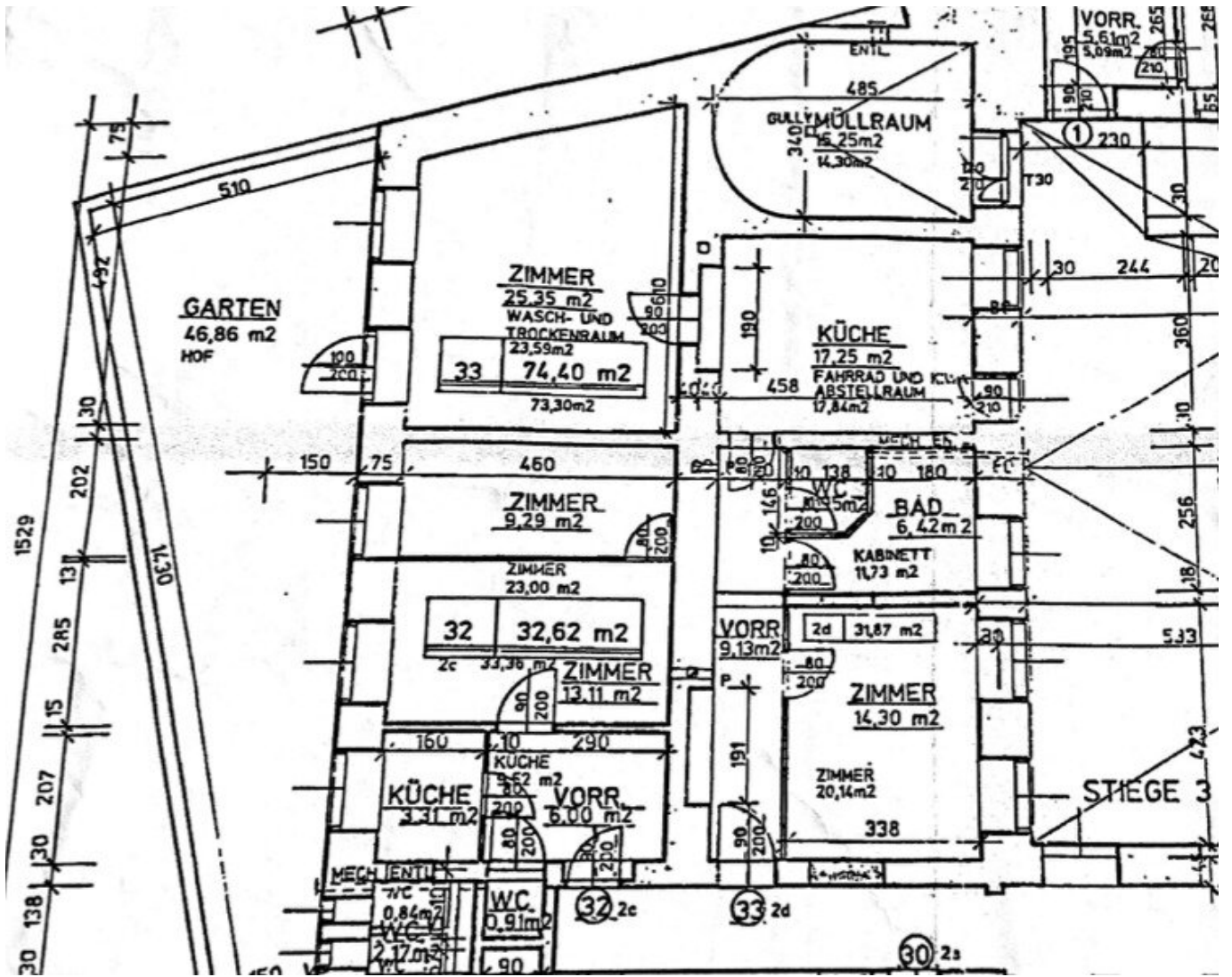












## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangen zwei Wohneinheiten mit Garten in einem Altbau im Weißgerberviertel des 3. Wiener Gemeindebezirks.

Die Liegenschaft befindet sich im Erdgeschoss eines wunderschönen Altbaus, verfügt über eine Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> und ist derzeit in zwei getrennte Wohneinheiten gegliedert. Beide Einheiten verfügen über einen eigenen Eingang sowie direkten Zugang zum Garten. Beiden Einheiten ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Die bestehende Aufteilung ermöglicht die Nutzung als zwei eigenständige Wohnungen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, beide Einheiten zu einer großzügigen Wohnung mit bis zu vier Zimmern zusammenzuführen. Beide Wohneinheiten sind mit einer Küche sowie jeweils einem Badezimmer und einer Toilette ausgestattet. Für zusätzlichen Wohnkomfort verfügen die Wohnungen über Klimaanlage. Die Beheizung erfolgt mittels Infrarotpaneelen und Fußbodenheizung.

Die für den Altbau charakteristischen Raumhöhen und Fensterflächen verleihen den Räumlichkeiten ein angenehmes Wohngefühl. Die bestehende Struktur bietet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnkonzepte.

Die Immobilie befindet sich im Weißgerberviertel zwischen Radetzkyplatz und Donaukanal. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Die Wiener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Durch die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind zahlreiche Ziele innerhalb Wiens bequem und rasch erreichbar.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines

Besichtigungstermins zur Verfügung.

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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 <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 <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap