

## **Altbauwohnung in Top-Lage beim grünen Prater | Sanierter Altbauhaus | 4.Stock mit Lift**



4

**Objektnummer: 141/85826**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 117,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,11
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,50 €
<b>USt.:</b>	11,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 683



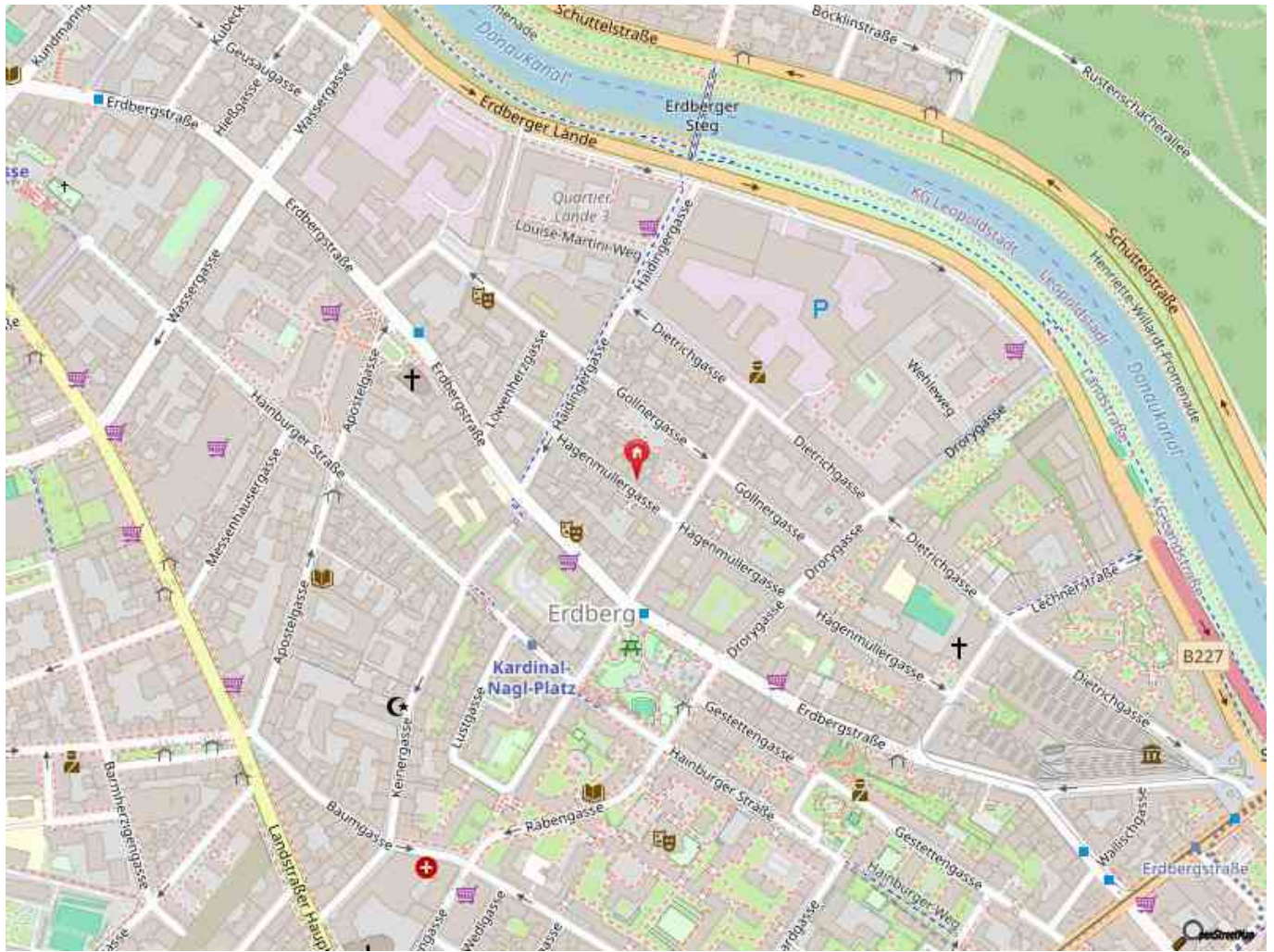
Mitglied des  
immobilienring.at

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

Termin zur







## Objektbeschreibung

### Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Altbauwohnung im 4. Obergeschoss eines Zinshauses. Derzeit befindet sich der Dachgeschossausbau in Umsetzung (Fertigstellung Sommer 2026). Im Zuge dieser Arbeiten wird das gesamte Gebäude umfassend revitalisiert. Geplant bzw. bereits teilweise umgesetzt sind unter anderem die Sanierung des Stiegenhauses, der Einbau eines Aufzugs, neue Fenster im Stiegenhaus sowie die Trockenlegung des Kellergeschosses.

### Lage

Die Liegenschaft befindet sich in begehrter Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks mit hervorragender Infrastruktur. Der Rochusmarkt, der Donaukanal sowie die Praterauen sind bequem fußläufig erreichbar.

Eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die U3-Station "Kardinal-Nagl-Platz" sowie die Buslinie 77A gewährleistet. Die beliebte Landstraßer Hauptstraße mit zahlreichen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Universitäten sind rasch erreichbar. Darüber hinaus stehen zahlreiche Supermärkte, Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum in fußläufiger Distanz zur Verfügung.

### Objekt

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 47 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

- \*Vorraum
- \* Wohnzimmer (südseitig)
- \* Schlafzimmer (Nordseitig i.R. Innenhof)
- \* Küche
- \* Badezimmer
- \* WC

Die Wohnung befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand und bietet die ideale Möglichkeit, individuelle Wohnwünsche nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.