

Raum für Ihre Ideen - entkernte Wohnung in Top Innenstadtlage | Saniertes Altbauhaus



Wohnzimmer Visualisi

Objektnummer: 141/85828
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1908
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 117,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,11
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



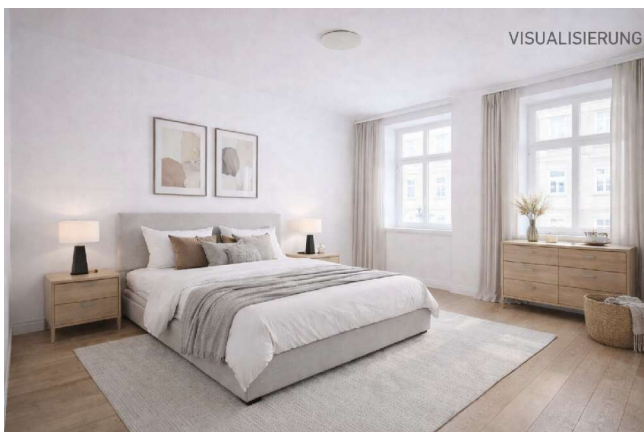
Timo Kohlweiss

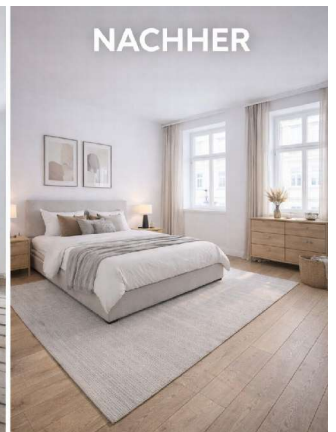
Rustler Immobilientreuhand

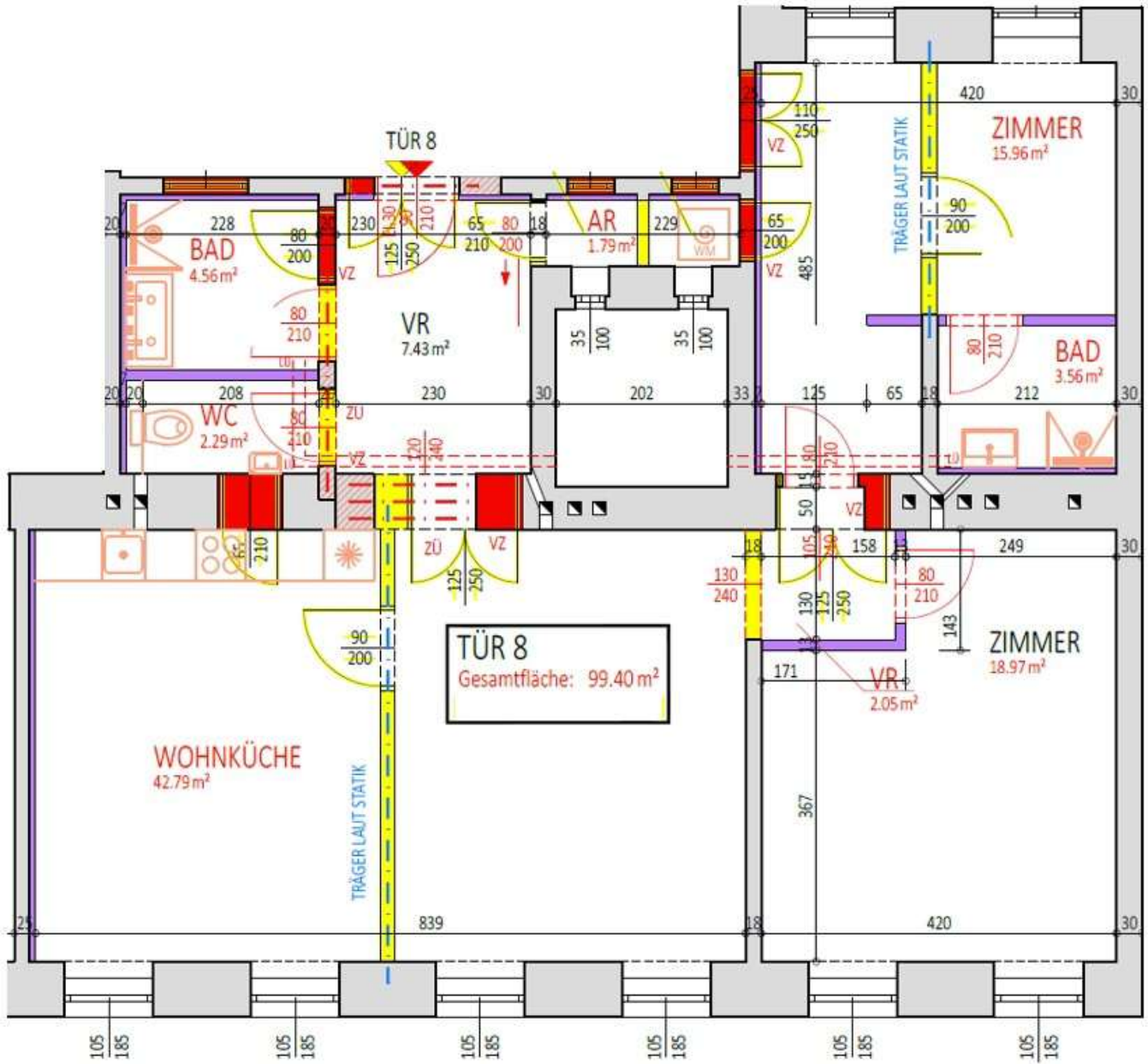
T +43 1 8949749683

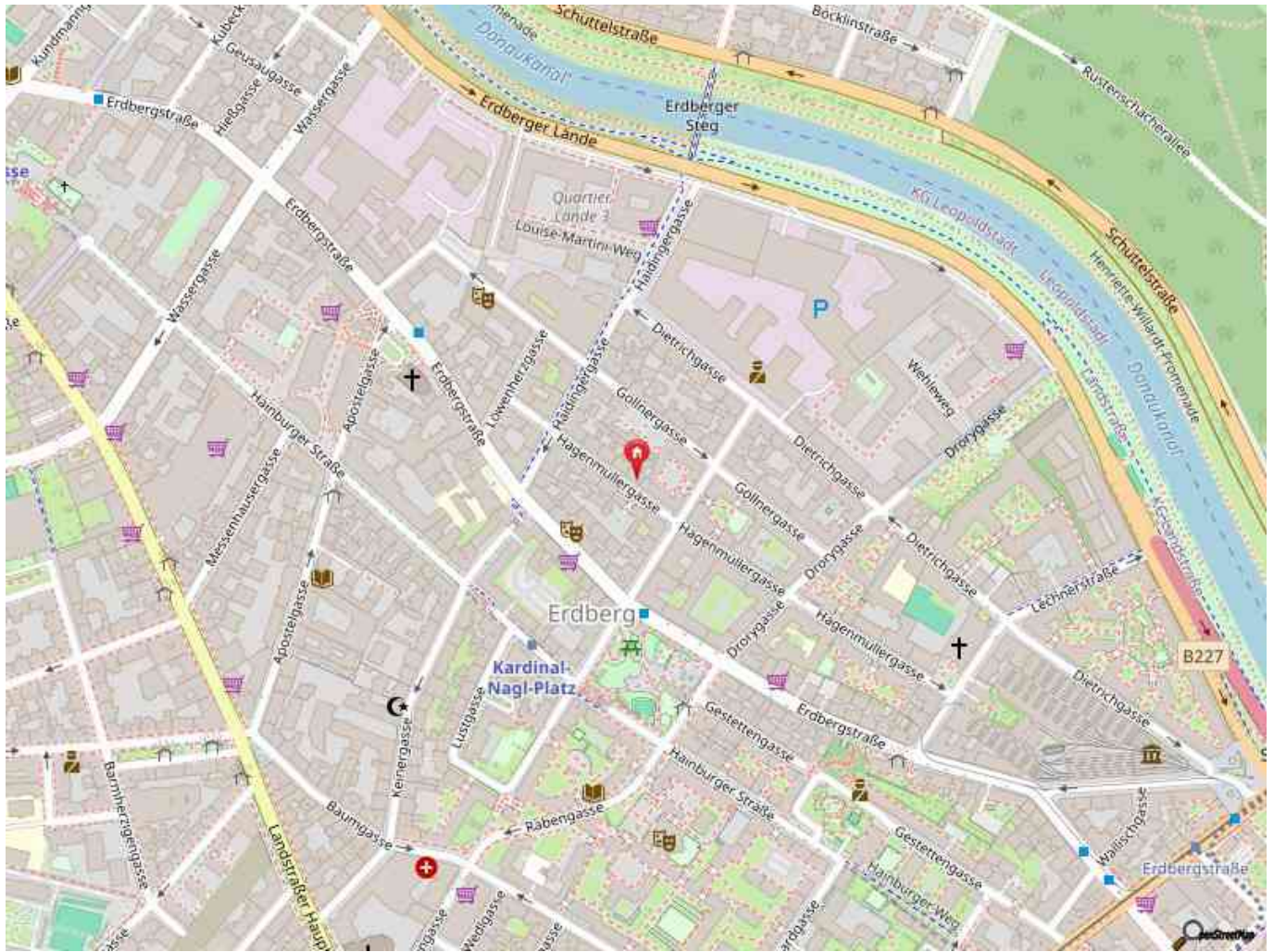
H +43 676 834 34 683

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









Objektbeschreibung

Im Zuge des Dachgeschossausbaus wird auch das gesamte Haus umfassend saniert, sowie ein Lift eingebaut. Zudem wurden zwei Wohneinheiten vollständig entkernt, um großzügige Altbauwohnungen im Erstbezug zu realisieren.

Top 8-9 befindet sich im 1. Stock, und verfügt über eine Wohnfläche von ca.100m². Die Wohnung besticht durch hohe Decken, klassische Altbauproportionen und drei-vier großzügigen Zimmern mit beeindruckenden Raumdimensionen. Die notwendigen Anschlüsse sind dem abgebildeten Plan entsprechend geschaffen worden.

Gebäude & Ausstattung:

Im Zuge des Dachgeschossausbaus werden umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen am gesamten Gebäude umgesetzt:

- Einbau eines Personenaufzugs
- Sanierung und optische Aufwertung von Fassade und Stiegenhaus
- Trockenlegung des Kellers sowie Schaffung von großzügigen Einlagerungsräumen
- Ein Kellerabteil ist Bestandteil des Eigentums

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Parallelstraße zur Erdberger Straße, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre bei gleichzeitig optimaler Anbindung gewährleistet ist. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Zudem bietet die nur rund 10 Gehminuten entfernte Landstraße eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Angebot an Restaurants und Cafés. Der Rochusmarkt ist lediglich eine U-Bahn-Station, Wien Mitte nur zwei U-Bahn-Stationen entfernt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

Die U-Bahn-Station Kardinal-Nagl-Platz (U3) befindet sich ca. 350 m von der Liegenschaft entfernt. Darüber hinaus sind die Buslinie 77A (Rennweg – Lusthaus) in ca. 200 m sowie die Nachtbuslinie N75 bequem erreichbar.

Wien Mitte mit den U-Bahn-Linien U3 und U4 sowie einer Vielzahl an S-Bahn- und Regionalzugverbindungen ist ebenfalls rasch erreichbar.



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.