

## **Helle generalsanierte Altbauwohnung im 4. OG mit Lift nahe Wiedner Hauptstraße**



**Objektnummer: 27479**

**Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate &  
Relocation Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 149,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,22
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	77,52 €
<b>USt.:</b>	9,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aslan Kurtaran, MBA**

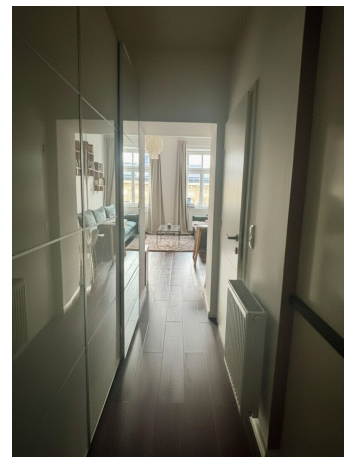
EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH  
Bauernmarkt 8/17  
1010 Wien

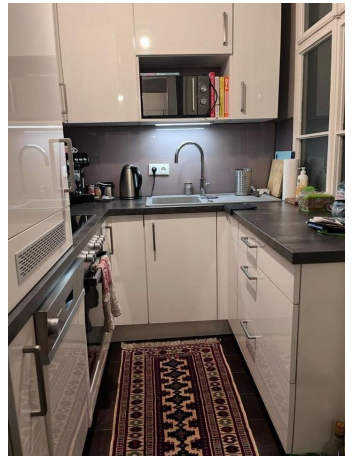
T +43 1 328 8818-0  
H +43 699 1178 519  
F +43 1 328 8818-60

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

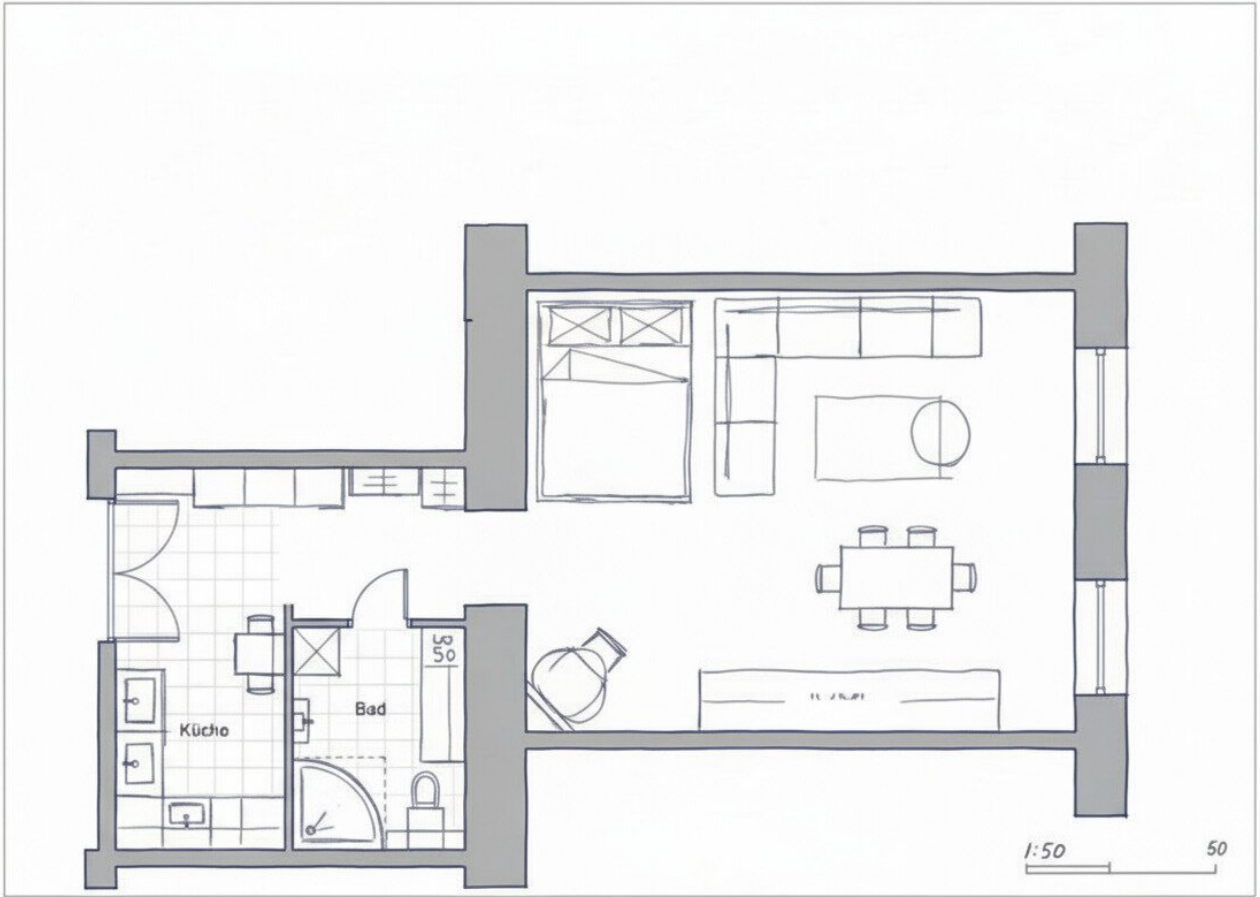


termin zur









## Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung liegt in einem gepflegten Gründerzeithaus in unmittelbarer Nähe der Wiedner Hauptstraße im beliebten 5. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 34 m<sup>2</sup> und befindet sich im 4. Liftstock. Hohe Räume und klassische Altbauetails verleihen ihr den typischen Altbaucharakter und schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Die Raumaufteilung umfasst einen Vorraum mit maßgefertigten Einbauschränken und viel Stauraum, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, eine voll ausgestattete moderne Küche sowie einen Wohn- und Schlafraum.

Im Zuge einer umfassenden Generalsanierung im Jahr 2018 wurden sämtliche Leitungen (Strom und Wasser), die Heizungsanlage sowie Böden und Fliesen erneuert. Darüber hinaus wurden das Badezimmer und die moderne Einbauküche neu installiert.

Die Wohnung wird inklusive Küche, Einbauschränken und weiterer Möblierung übergeben und kann bei Bedarf vollständig möbliert übernommen werden. Dadurch sind keine zusätzlichen Investitionen erforderlich und ein sofortiger Bezug ist möglich.

Das Gebäude selbst wurde vor einigen Jahren umfassend saniert. In diesem Zusammenhang erfolgte auch der Ausbau des Dachgeschosses sowie der Einbau eines Personenaufzuges.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Supermärkte, Banken, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die Buslinien 12A, 14A und 59A sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zusätzlich bestehen Anbindungen über die Straßenbahnlinie 62 sowie über den Verkehrsknotenpunkt Matzleinsdorfer Platz mit S-Bahn, Badner Bahn und weiteren Straßenbahnlinien.

Zusätzlich profitiert die Lage künftig vom Ausbau der U-Bahnlinie U2. Die neue Station **Reinprechtsdorfer Straße** sowie die Verlängerung der U2 bis **Matzleinsdorfer Platz** sind derzeit für etwa **2030** geplant.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Objekt.

Für Besichtigungen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 <1.000m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap