Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 489

Eine Immobilie von KBM Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	94,01 m²
Keller:	3,85 m²
Heizwärmebedarf:	D 91,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	575.000,00 €
Betriebskosten:	192,83 €
USt.:	24,07 €

Provisionsangabe:

20.700,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

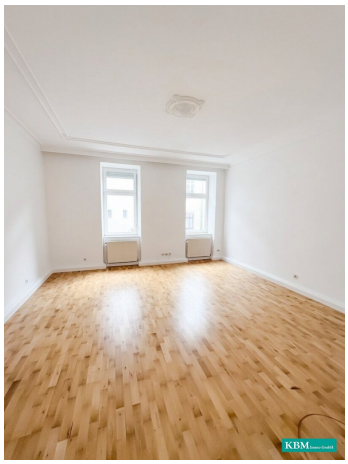
Kathi Brandstetter-Mszyca

KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

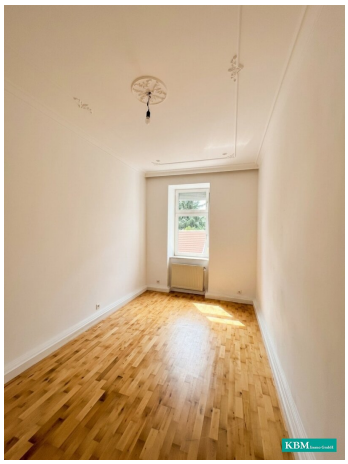
H +43 664 54 81 966

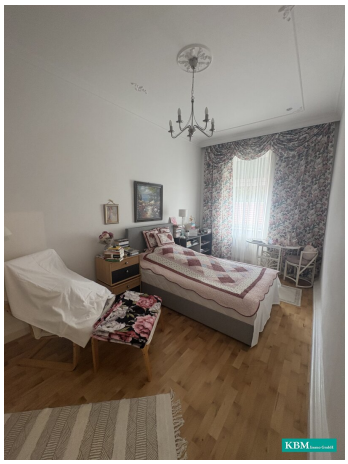
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



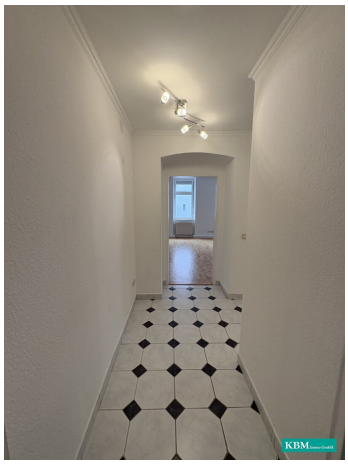
KBM Immo GmbH





KBM Immo GmbH

KBM Immo GmbH



KBM Immo GmbH

KBM Immo GmbH

Objektbeschreibung

Wohnen in Ruhelage mitten in der Stadt

Diese großzügige Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. **94 m²** befindet sich im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Altbaus aus der Jahrhundertwende und ist bequem mit dem **Lift** erreichbar.

Die Wohnung überzeugt vor allem durch ihre außergewöhnlich ruhige Lage im Innenhof. Genießen Sie den herrlichen Blick ins Grüne – ganz ohne Straßenlärm. Hier verbinden sich urbanes Wohnen und entspannte Wohnqualität auf ideale Weise.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer
- Zwei weitere Zimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Bidet

Ausstattung

- ca. 94 m² Wohnfläche
- 2. Obergeschoss mit Lift
- Ruhige Innenhoflage
- Grüner Ausblick

- Holzfenster mit Rollläden
- Gaszentralheizung (Firma Wolf, Baujahr 2018)
- Moderne Einbauküche (Baujahr 2022)
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum

Zustand

Das gepflegte Wohnhaus stammt aus dem **Baujahr ca. 1898** und wurde über die Jahre laufend instand gehalten und saniert. Die letzte umfassende Sanierung der Wohnung erfolgte etwa **1988**. In den vergangenen Jahren wurden weitere wertsteigernde Investitionen vorgenommen, darunter der Einbau einer neuen Küche im Jahr **2022** sowie die Erneuerung der Heizungsanlage durch eine moderne **Wolf-Gasheizung (2018).**

Ein besonderes Highlight dieser charmanten Altbauwohnung sind die kunstvoll ausgeführten **Stuckdecken aus Gips**, die sich durch die gesamte Wohnung ziehen. Sie verleihen den Räumen den unverwechselbaren Charakter eines klassischen Wiener Altbaus und schaffen ein stilvolles, elegantes Wohnambiente mit besonderem Flair.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie.

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter www.kbmimmo.at.

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eine eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap