

Helle, hochwertige Altbauwohnung mit Lift – ideal als Wohnung, Büro oder Praxis



Wohn-, Büro- oder Praxisraum

Objektnummer: 1684/372

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1891
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	275.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.729,17 €
Betriebskosten:	173,78 €
USt.:	17,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

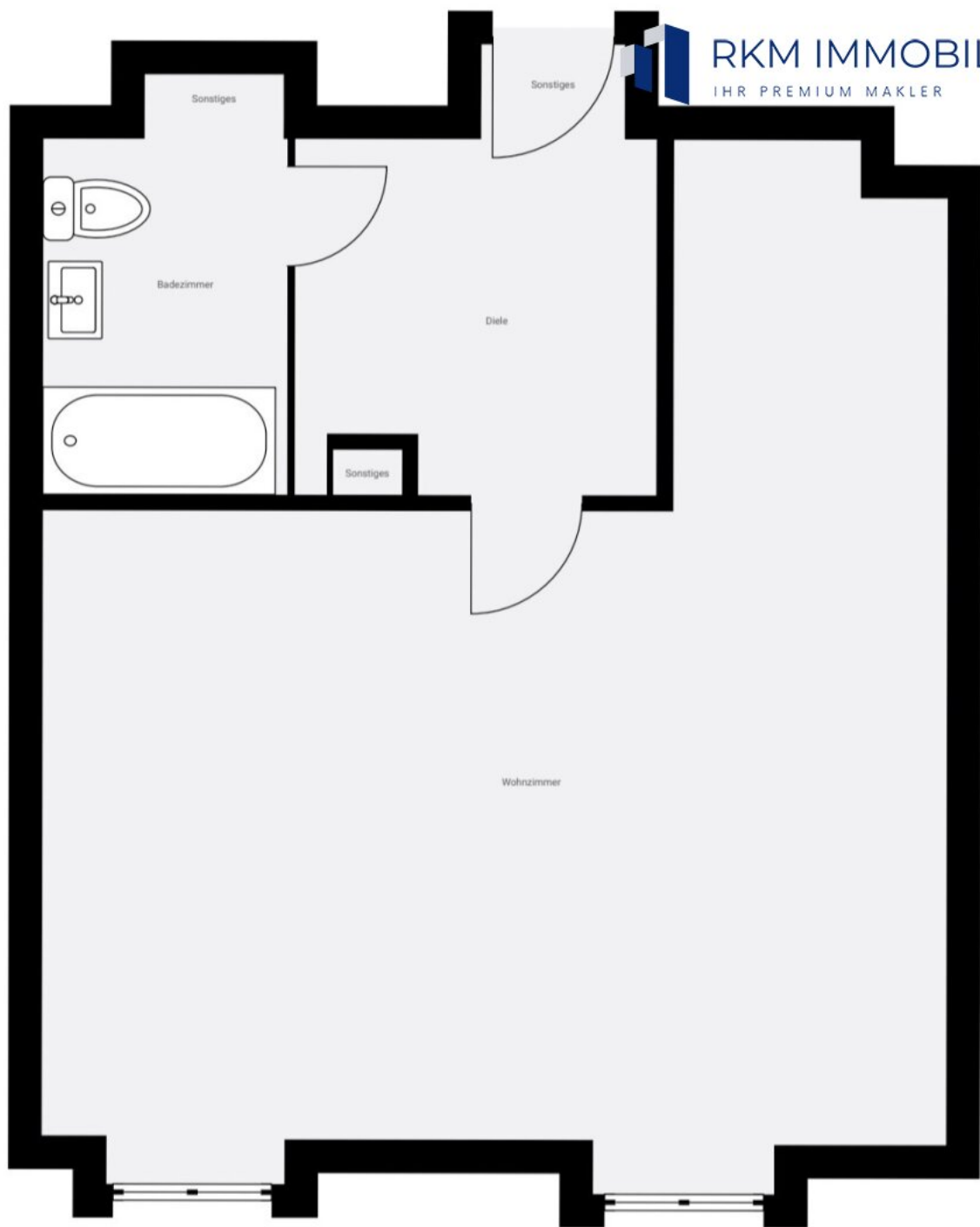


Mag. Yevgen Korniyevskyy

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien

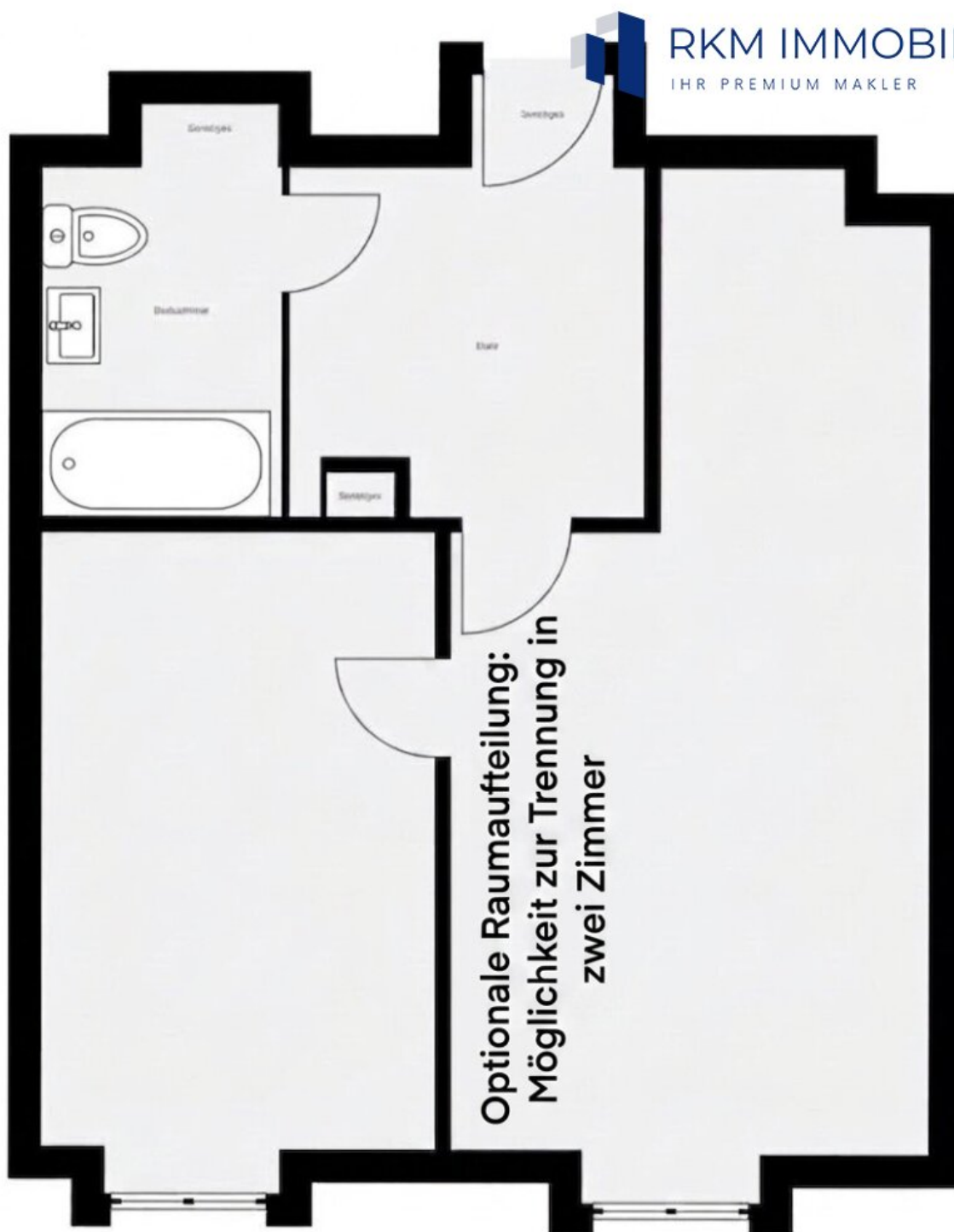






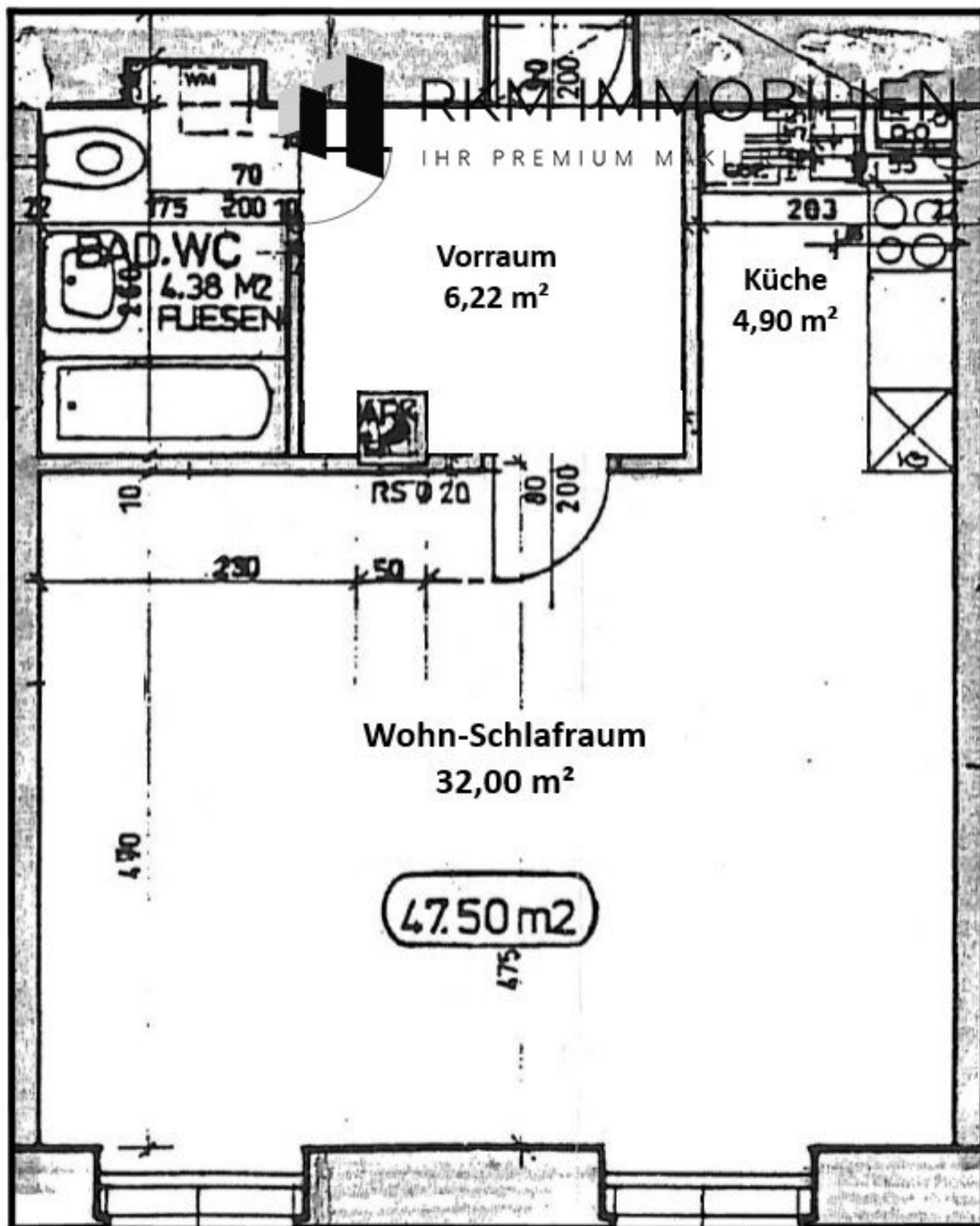
RKM IMMOBILIEN

IHR PREMIUM MAKLER



RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

**Optionale Raumaufteilung:
Möglichkeit zur Trennung in
zwei Zimmer**



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **sehr helle und großzügige 1-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 48 m²** in einem **gepflegten, repräsentativen Altbau mit Lift und wunderschön gestalteter Fassade**.

Dank der flexiblen Raumgestaltung eignet sich die Wohnung ideal für **Wohnen, Büro oder Praxis**. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, durch eine zusätzliche Trennwand oder eine geschickte Möblierung **einen zweiten Raum zu schaffen** (siehe Grundriss).

Ein weiterer großer Vorteil ist die **sehr gute Parksituation mit zahlreichen freien Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus**, was besonders für Bewohner, Kunden oder Patienten komfortabel ist.

Highlights der Immobilie:

- **Ca. 48 m² Wohnfläche**
- **Altbau mit Lift und repräsentativer Fassade**
- **Flexible Nutzung als Wohnung, Büro oder Praxis**
- **Möglichkeit zur Schaffung eines zweiten Raumes**
- **Raumhöhe von ca. 3,40 m – für ein besonders großzügiges Raumgefühl**
- **Südseitige Ausrichtung mit schönem Blick ins Grüne**
- **Große Holzfenster mit Oberlichtern und Doppelverglasung**
- **Innenliegende Doppelrollos für Tag- und Nachtbetrieb**
- **Hochwertiger Laminatboden und Fliesen**

- **Designerbeleuchtung mit Dimmerfunktion**

Küche

Die **moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet** und verfügt über sämtliche Elektrogeräte, eine zusätzliche LED-Arbeitsplatzbeleuchtung, zahlreiche Steckdosen sowie hochwertige dekorative Rückwände mit Fotodruck.

Badezimmer und Vorraum

Das Badezimmer ist ausgestattet mit **modernen Badezimmermöbeln, LED-Beleuchtung und einer zusätzlichen Duschabtrennung**. Eine **Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine ist vorhanden**.

Der großzügige Vorraum verfügt über eine Garderobe, einen Spiegel sowie ausreichend Platz für einen Kleiderschrank.

Haus und weitere Ausstattung

Der **gepflegte und charaktervolle Altbau** überzeugt durch historische Details wie **schmiedeeiserne Geländer, stilvolle Buntglasfenster und ein repräsentatives Stiegenhaus**.

Der **begrünte und eingezäunte Innenhof** bietet eine angenehme Ruhezone sowie Parkmöglichkeiten.

Die Wohnung ist **vollständig barrierefrei über den hinteren Eingang des Hauses erreichbar**.

Zusätzlich stehen ein **Abstellraum sowie eine Waschküche** zur Verfügung.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und nach bestem Wissen zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich getroffenen Vereinbarungen.

Einige Fotos wurden mittels virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap