

**NEU ++ KLASSISCHE ALTBAUWOHNUNG IN SEHR
GUTER LAGE – Kauf in 1160 Wien++**



Objektnummer: 2209/28468

Eine Immobilie von Aveo Estate GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,25 m ²
Nutzfläche:	86,25 m ²
Gesamtfläche:	86,25 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 119,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	395.900,00 €
Betriebskosten:	206,03 €
USt.:	20,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Katja Gerstl

Aveo Estate GmbH & Co KG
Fleischmarkt 1
1010 Wien

H +43 680 133 04 30

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

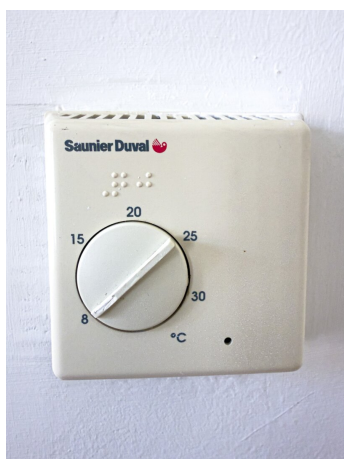










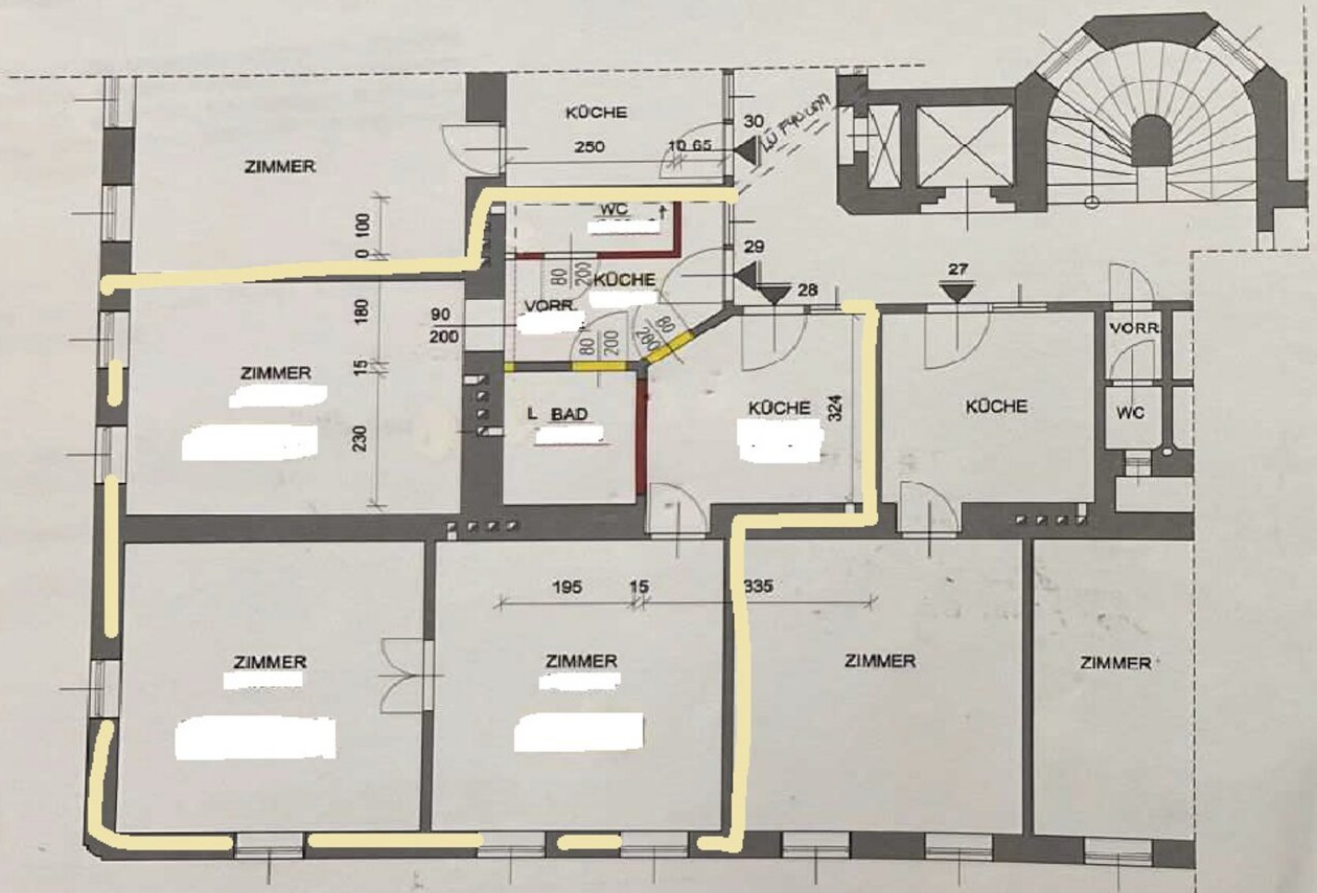








GRUNDRISS 3. STOCK



Objektbeschreibung

NEU ++ KLASSISCHE ALTBAUWOHNUNG IN SEHR GUTER LAGE – Kauf in 1160 Wien++

Zum Verkauf gelangt eine großzügige, sehr gut geschnittene Altbauwohnung in verkehrsruhiger Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks, unweit der Wilhelminenstraße.

In einem Altbauhaus (BJ ca. 1897) befindet sich im 3. Liftstock diese charmante Altbauwohnung, welche im Jahr 2004 vom Vorbesitzer zusammengelegt wurde (Top 28 + Top 29) und großflächig saniert und umgestaltet wurde.

Das Haus sowie die gesamte Anlage befinden sich in einem guten, gepflegten Zustand.

Auf einer Fläche von rund 86 qm finden Sie alles, was das Wohnungsherz begehrt:

- * Vorraum
- * voll möblierte Küche inkl. aller Geräte und Waschmaschinenanschluss
- * 1 WC mit kleiner Dusche
- * 1 Badezimmer mit Wanne, Handtuchtrockner und Spülbecken
- * 2 getrennt begehbare Zimmer
- * 1 Abstellraum
- * 1 Wohnzimmer

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand, wurde im Jahr 2017 renoviert (Echtholz-Dielenboden), im Juni/Juli 2026 wurde komplett ausgemalt.

BESONDERE AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- * optimale Lage im 16. Bezirk hinsichtlich Infrastruktur und Verkehrsanbindung, sowie Geschäften des täglichen Bedarfs
- * gepflegte Altbauhaus

- * sehr guter Grundriss
- * Heizungsart: GAS-Etagen Heizung
- * sehr helle Wohnung
- * schöne Fernsicht, kein direktes, nahes Gegenüber

Verfügbar: ab sofort

Betriebskosten: 291,85 netto/ Monat (inkl. Repfond)

Kaufpreis: EUR 395.900,00 (Kaufpreis versteht sich im IST-Zustand)

Provision: 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% USt.

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 <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap