

**Wiener Altbaucharme 120 m2 mit Balkon nahe
Rochusmarkt!**



Objektnummer: 4095

Eine Immobilie von „AKTUELL“ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wassergasse 10
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,49 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	750.000,00 €
Betriebskosten:	205,61 €
USt.:	23,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



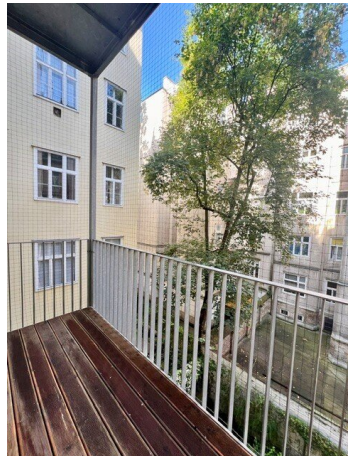
Mag. Nicole Gruber

„AKTUELL“ Immobilien GmbH
Kästenbaumgasse 37 / 2
1100 Wien

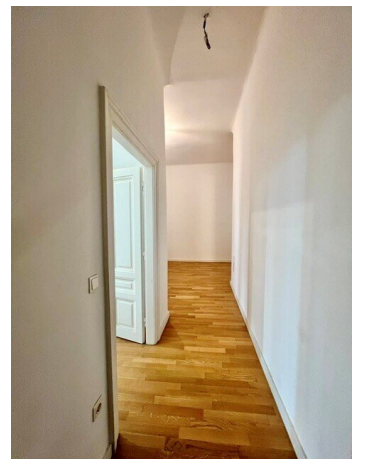


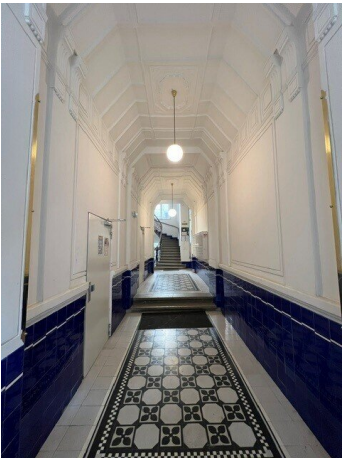




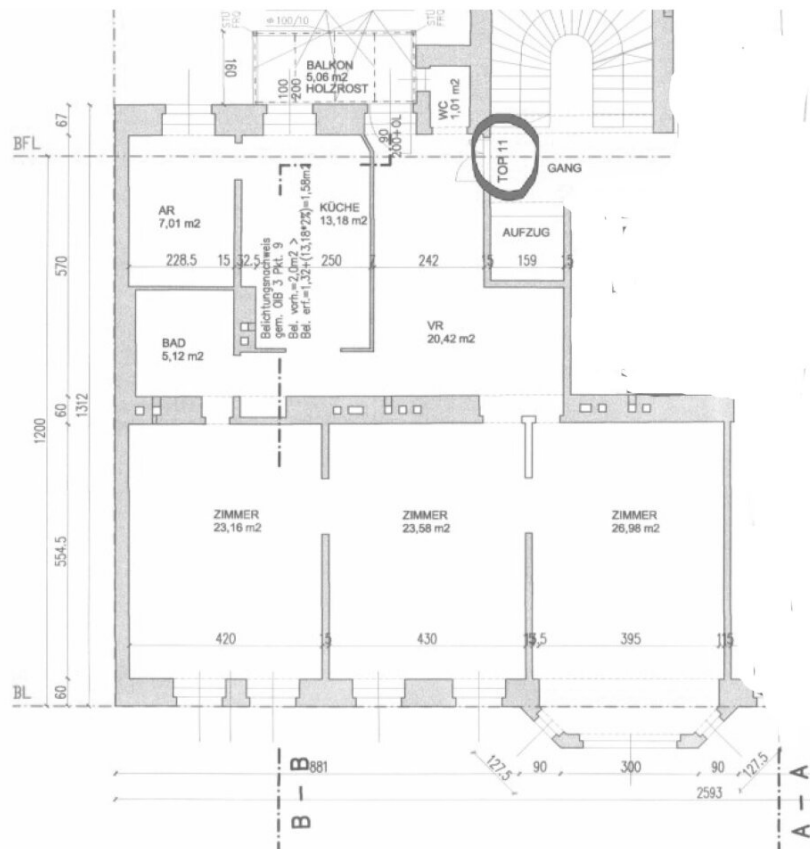












Objektbeschreibung

Unweit der Landstraßer Hauptstraße, in einer angenehmen und gut angebundenen Wohngegend, gelangt diese attraktive Altbauwohnung mit ca. 120,49 m² Wohnfläche im 1. Liftstock eines gepflegten Hauses zum Verkauf. Durch das darunterliegende Mezzanin entspricht die Wohnungslage gefühlt etwa einem 2. Stock.

Bereits beim Betreten überzeugt der großzügige, zentral angelegte Vorraum. Von hier aus erschließen sich die Haupträume der Wohnung. Insgesamt stehen drei große Zimmer zur Verfügung. Die straßenseitig gelegenen Zimmer sind miteinander verbunden und vermitteln mit ihren klassischen Kastenfenstern, schönen Parkettböden und der typischen Altbau-Raumhöhe besonderen Wiener Wohncharme. Alle Zimmer sind auch zentral begehbar.

Die Küche bietet neben ausreichend Stauraum auch Platz für einen kleinen Essbereich. Ein besonderes Highlight ist der hofseitige Balkon mit Blick in den Innenhof. Direkt an die Küche angeschlossen befindet sich außerdem ein praktischer Wirtschaftsraum. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und Handtuchheizung ausgestattet, das WC befindet sich separat.

Highlights:

- ca. 120,49 m² Wohnfläche
- hofseitiger Balkon
- großzügiger Altbaugrundriss
- 3 große Zimmer
- schöne Parkettböden
- klassische Altbau-Raumhöhe
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC

- ausgezeichnete Lage im 3. Bezirk

Großzügiges Wohnen mit Altbaucharme und Balkon mit bester Infrastruktur – eine Wohnung mit viel Potenzial und besonderem Wiener Flair.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen diese Immobilie gerne persönlich.

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 <225m

Apotheke <300m

Klinik <200m

Krankenhaus <775m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <75m

Universität <825m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <375m

Sonstige

Geldautomat <400m

Bank <375m

Post <225m

Polizei <550m

Verkehr

Bus <200m

U-Bahn <275m

Straßenbahn <400m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <1.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap