

Charmante Altbauwohnung in ruhiger Innenhoflage -3 Zimmer - Nähe U6 Thaliastraße



Objektnummer: 5151

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haberlgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	48,96 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	132,73 €
USt.:	13,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

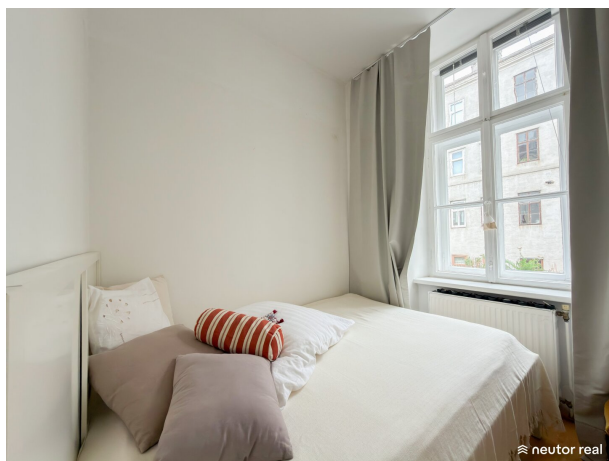
Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +43 1 532 37 30
H +43 650 444 06 51













Grundriss



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine charmante 3-Zimmer-Wohnung, ausgerichtet in den ruhigen Innenhof. Die Wohnung begeistert durch die gute Lage und die praktische Raumaufteilung.

Eckdaten:

WNFL: ca. 48,96 m²

Zimmer: 3

Badezimmer: 1, mit Dusche

WC: ja - separat angelegt - mit Handwaschbecken

Waschmaschinenanschluss: ja - im Badezimmer

Küche: ja - offene Wohnküche

Heizung: Gas - Etagenheizung

Lift: nein

Keller: ja

Stock: 2. Etage

Beschreibung:

Bereits beim Betreten dieser charmanten 3-Zimmer-Altbauwohnung im 2. Stock entfaltet sich ihr besonderer Charakter: Klassische Altbaudecken, stilvolle Doppelkastenstockfenster und die ruhige Innenhoflage schaffen ein Wohngefühl voller Eleganz und Behaglichkeit. Das einladende Vorzimmer dient als praktischer Knotenpunkt der Wohnung, da Sie von hier aus die Haupträume bequem erreichen. Direkt vom Eingangsbereich zugänglich ist das separate WC mit Handwaschbecken, ideal für Gäste. Das Herzstück der Immobilie bildet das großzügige Wohnzimmer, das durch seine klassischen Altbauproportionen besticht und zum Verweilen einlädt. Eine in einer Nische harmonisch integrierte, offene Küche sorgt für ein freies Wohngefühl, lässt den Raum optisch größer wirken und bietet den perfekten Rahmen für entspannte Alltagsmomente sowie gesellige Kochabende. Daran angrenzend befindet sich das

praktisch geschnittene Badezimmer, welches mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Ergänzt wird der durchdachte Grundriss durch zwei vielseitig nutzbare Kabinette, die sich hervorragend als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer anbieten. Dank der ruhigen Innenhoflage entsteht eine rundum entspannte Wohnatmosphäre, die diese gut geschnittene Immobilie zu einem behaglichen Rückzugsort mit typischem Wiener Charme macht.

Kosten:

Kaufpreis: € 199.000 , -

Betriebskosten: € 218,92 - inkl. Rep-Rücklage, inkl. USt.

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Lage:

Diese Immobilie besticht durch ihre ausgezeichnete Lage im lebendigen 16. Bezirk, wo urbanes Stadtleben auf charmante Grätzkultur trifft. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ideal: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Station Thaliastraße der U-Bahn-Linie U6. Zudem bringen Sie die Linien 2, 46 und 48A schnell und direkt in die Wiener Innenstadt. Sämtliche Nahversorger wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken liegen in unmittelbarer Nähe Ihrer Wohnung. Für das perfekte Lebensgefühl sorgen der nahegelegene Brunnenmarkt und der trendige Yppenplatz mit ihrer vielseitigen Kulinarik, während der Huberpark und der Josef-Strauß-Park grüne Oasen zur Erholung bieten. Eine erstklassige Infrastruktur trifft hier auf hohe Lebensqualität.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap