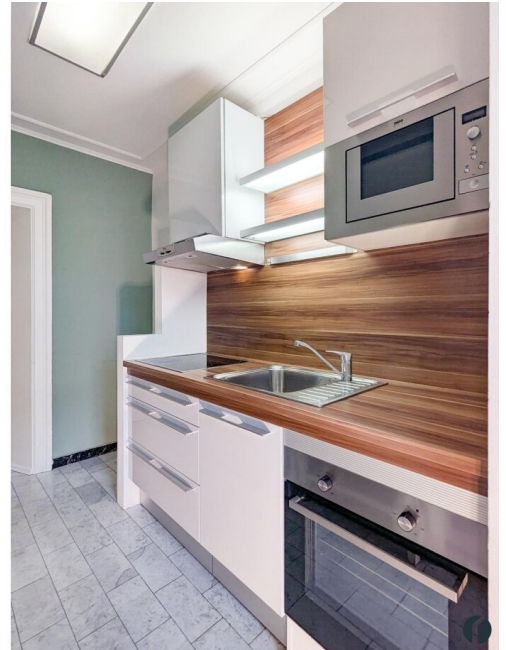


Ruhiges Wohnen in zentraler Lage – klassischer Altbaufair mit Lift und modernem Wohnkomfort.



Altbaufair mit Komfort

Objektnummer: 5176

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,50
Kaufpreis:	218.000,00 €
Betriebskosten:	95,88 €
USt.:	11,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



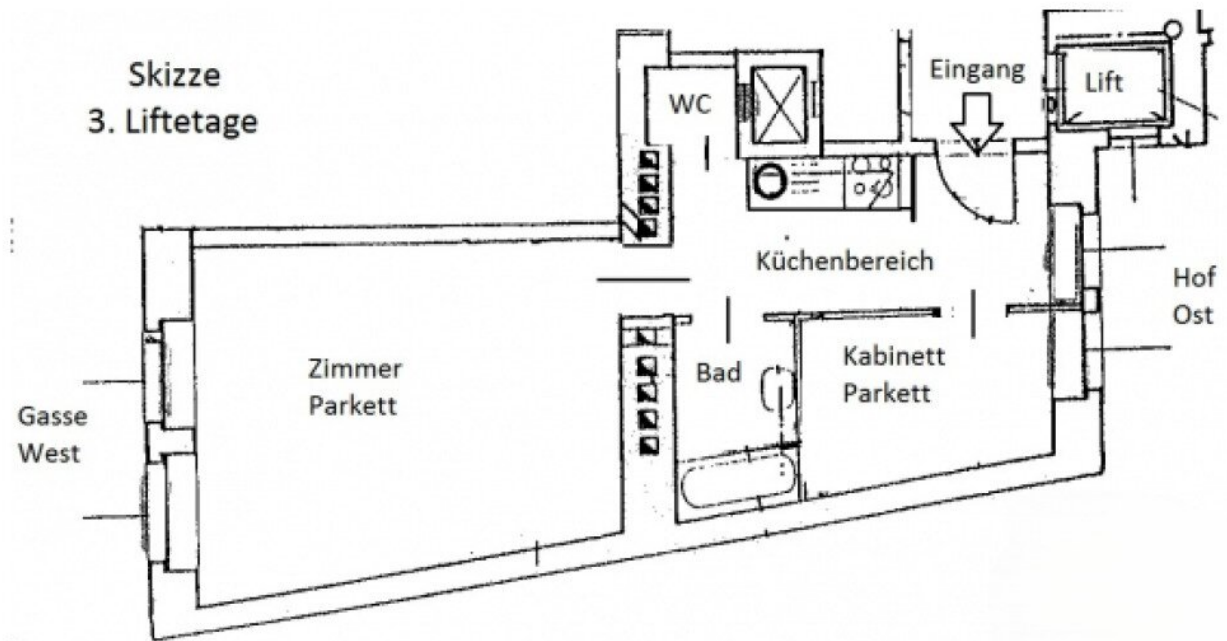
Barbara Toth

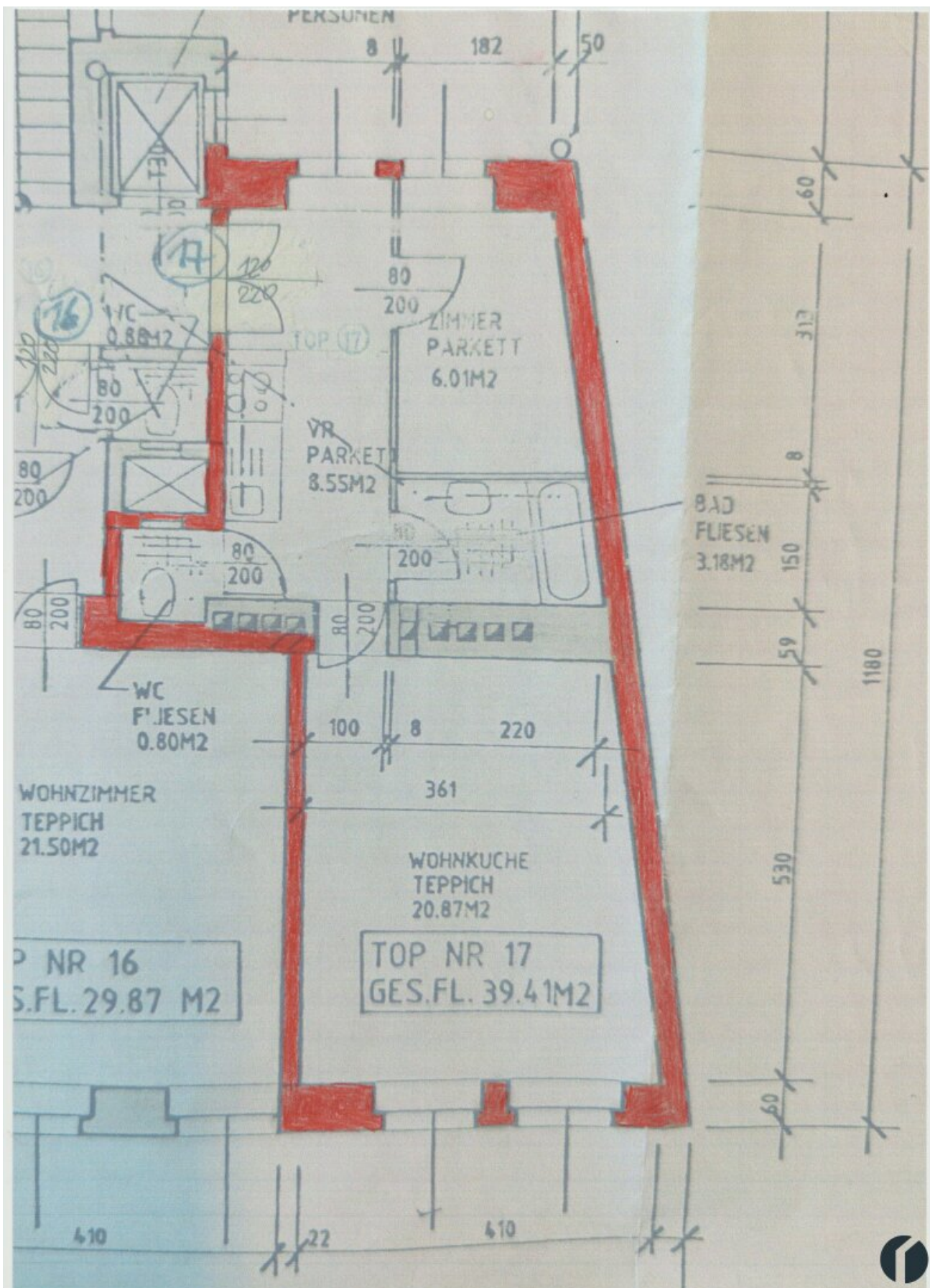
Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau











Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung vereint das, was in Wien immer seltener wird: **stilvollen Jahrhundertwende-Charakter**, **angenehme Ruhe** und eine **zentrale Lage** mit hervorragender Infrastruktur.

Im 3. Liftstock eines **prachtvollen Gründerzeithauses** gelegen, überzeugt die Wohnung vor allem durch ihr außergewöhnlich großzügiges Wohngefühl: hohe Decken, wunderschönes Fischgrätparkett und große Fenster schaffen eine helle, elegante Atmosphäre **mit klassischem Wiener Flair**.

Der rund 20 m² große Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet **vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten** für Wohnen, Essen und Arbeiten.

Die separate Küche präsentiert sich modern und funktional. Das kompakte Schlafzimmer eignet sich ideal als ruhiger Rückzugsort **für Singles, Studierende oder urbane Stadtmenschen**.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus **urbaner Lage und angenehmer Ruhe** – nur wenige Schritte von der Wiedner Hauptstraße entfernt und dennoch mit überraschend ruhiger Wohnatmosphäre.

Highlights auf einen Blick

- Stilvoller Wiener Altbau mit Fischgrätparkett & hohen Decken
- Großzügiger Wohnraum mit ca. 20 m²
- Helle Südost-/Nordwest-Ausrichtung
- 3.Liftstock/4.Etage
- Ruhige Wohnatmosphäre trotz zentraler Lage
- Modern ausgestattete Küche

- Sofort bezugsfertig
- Charmantes Jahrhundertwendehaus mit schönem Entrée
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- Nähe Naschmarkt, Hauptbahnhof & Innenstadt
- Ideal für Singles, Studierende oder als stilvolle Stadtwohnung

>> Vereinbaren Sie noch heute einen **unverbindlichen Besichtigungstermin** und lassen Sie sich von dieser charmanten Altbauwohnung mit dem besonderen Charakter verzaubern.

Hinweis: die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger E-Mail-Adresse und

Telefonnummer bearbeiten und Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

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 <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap