

Wohnen oder Arbeiten direkt beim Währinger Park!



Objektnummer: 3561

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,73 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,95
Kaufpreis:	738.000,00 €
Betriebskosten:	192,91 €
USt.:	19,29 €
Provisionsangabe:	

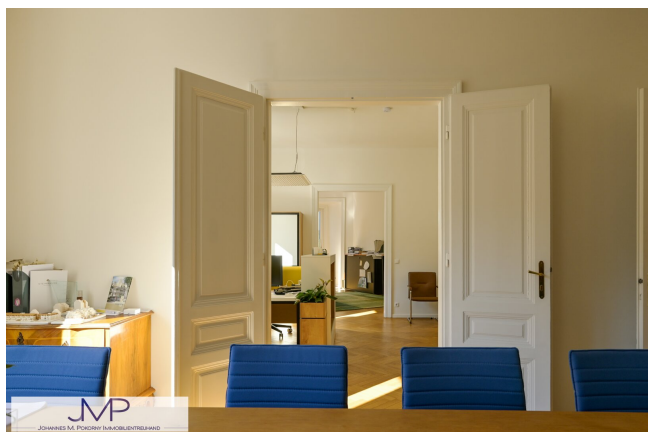
26.568,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



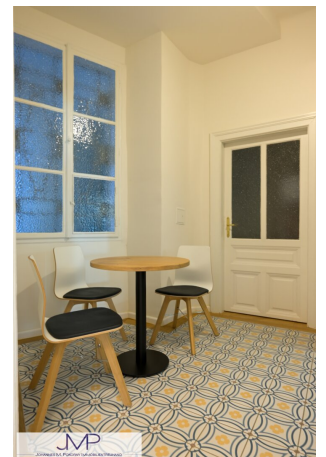
Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilienreuhand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien

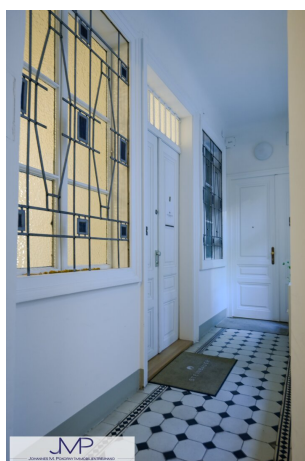














JMP

JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENREHANDLUNG



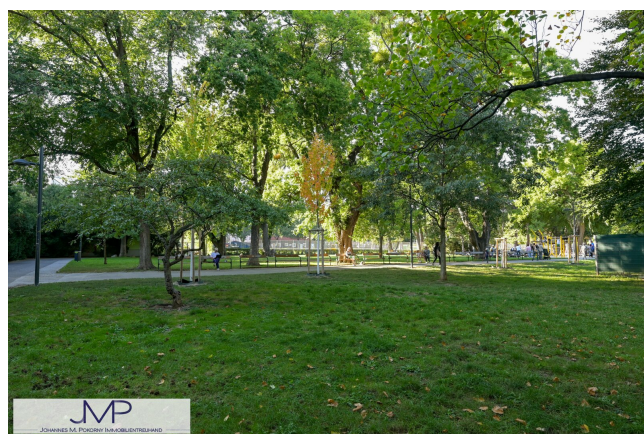
JMP

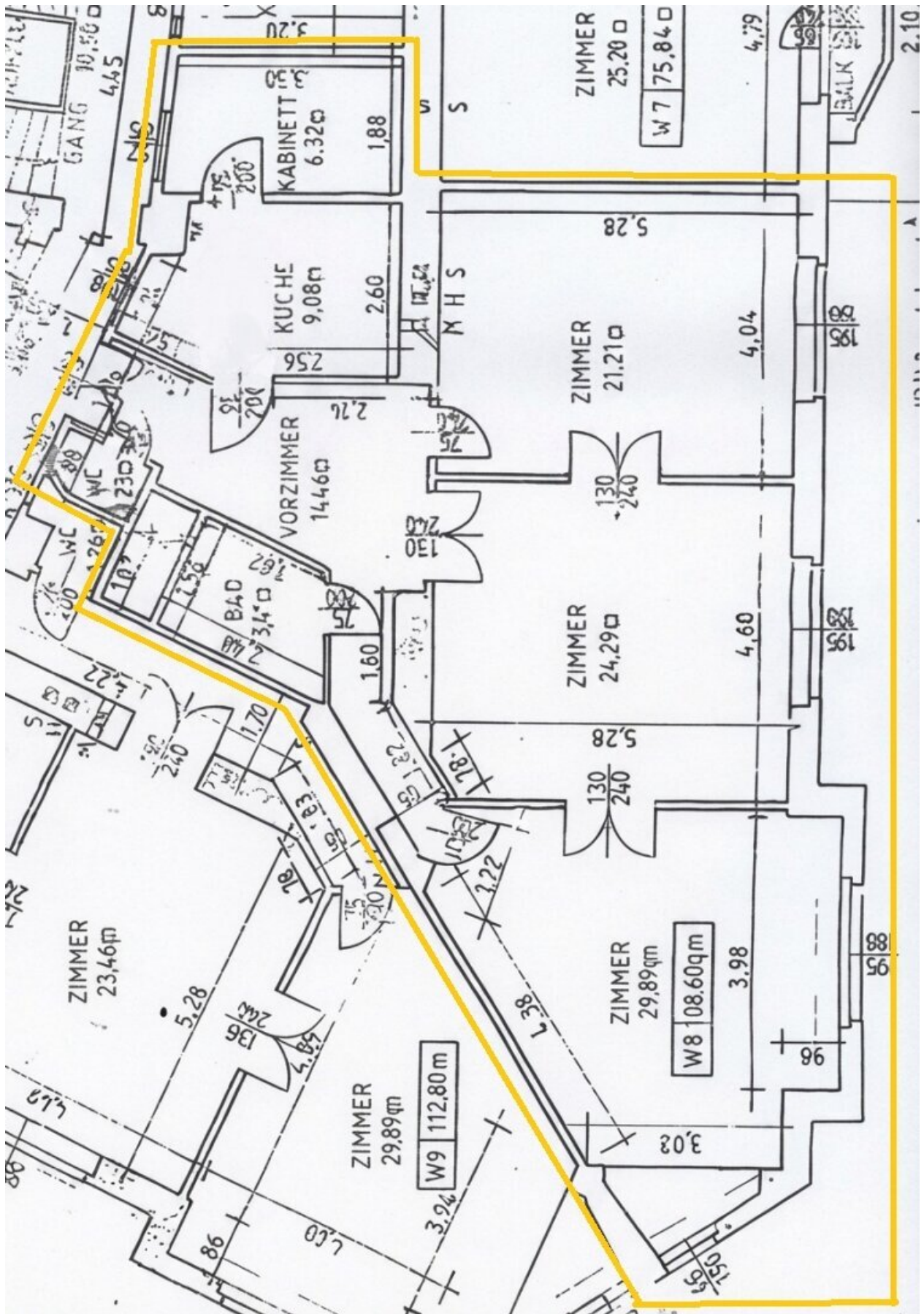
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENREHANDLUNG



JMP

JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENREHANDLUNG





Objektbeschreibung

Lage:

Die kürzlich komplett renovierte Wohnung liegt direkt neben dem Grünareal des Währinger Parks. Dieser bietet neben guter Luft, viel Raum für Erholung und Freizeit.

Durch die Nähe zur U6 Station Nussdorferstraße, überzeugt die Lage ebenso gleichzeitig durch eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, sowie durch die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Wohnung

Die großzügige, Altbauwohnung besitzt drei sehr sonnige und geräumige Zimmer. Sie liegt wird derzeit noch als Büro genutzt und liegt im 1. OG eines gepflegten Lift-Hauses, dem Parkhof. Rund 109m² Wohnfläche, eine Raumhöhe von ca. 3,20 Metern, sowie große Fensterflächen und Flügeltüren, verleihen der Wohnung ein für den klassischen Wiener Altbau typisches Flair und eine gewisse Großzügigkeit.

Die sehr hellen Zimmer sind alle getrennt begehbar und zum Währinger Park hin orientiert. Der freie Blick ins Grüne sorgt für ein angenehmes und ruhiges Wohngefühl. Besonders schön ist die Verbindung aus klassischer Architektur und der der modernen Ausstattung.

Ausstattung

So verfügt die Wohnung über einen sehr hochwertigen Vollholz-Fischgrätparkett mit Fußbodenheizung, eine moderne Einbauküche, sowie ein neu gestaltetes Designerbad mit hochwertigen Armaturen und Badewanne. Feinsteinzeug und sorgfältig ausgewählte Fliesen setzen in Bad, WC und Küche zusätzlich wohnliche Akzente. Ein separates WC sowie ein sehr großer Abstellraum, der sich auch als Wirtschaftsraum eignen würde, ist ebenso vorhanden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap