Wiener Altbau mit großzügigen Räumen – 3-Zimmer-Wohnung im 9. Bezirk



Küche – Gesamtansicht

Objektnummer: 1795

Eine Immobilie von RG3 Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1886
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,53 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	190,75 €
USt.:	19,08 €

Provisionsangabe:

13.500,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Richard Gstettner

RG3 Immobilientreuhand GmbH
Liesingtalstrasse 107
A-2384 Breitenfurt bei Wien















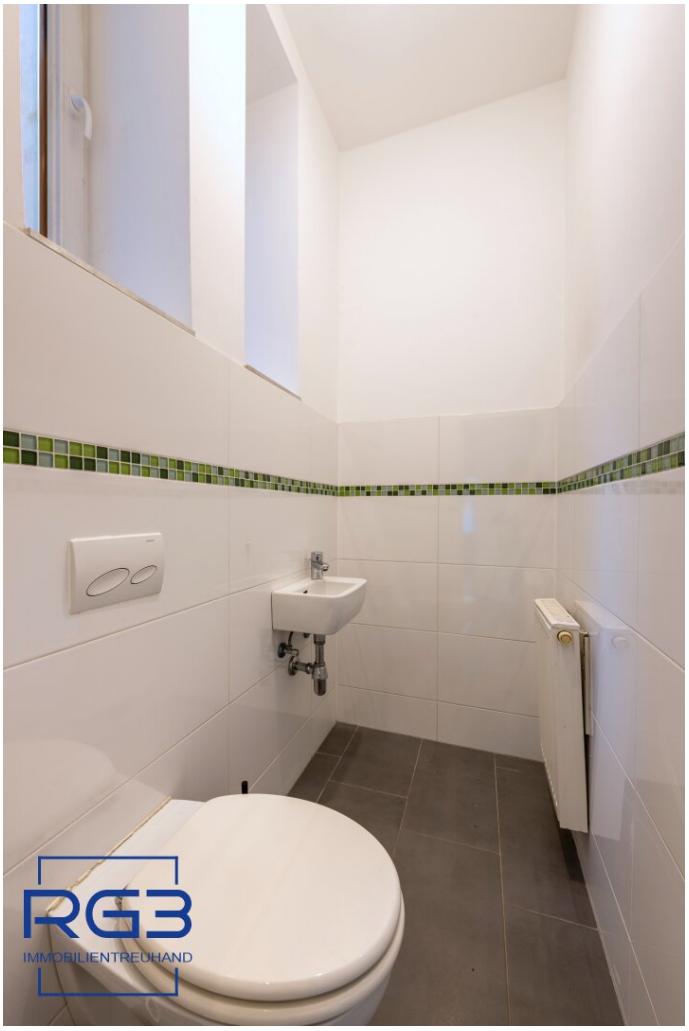


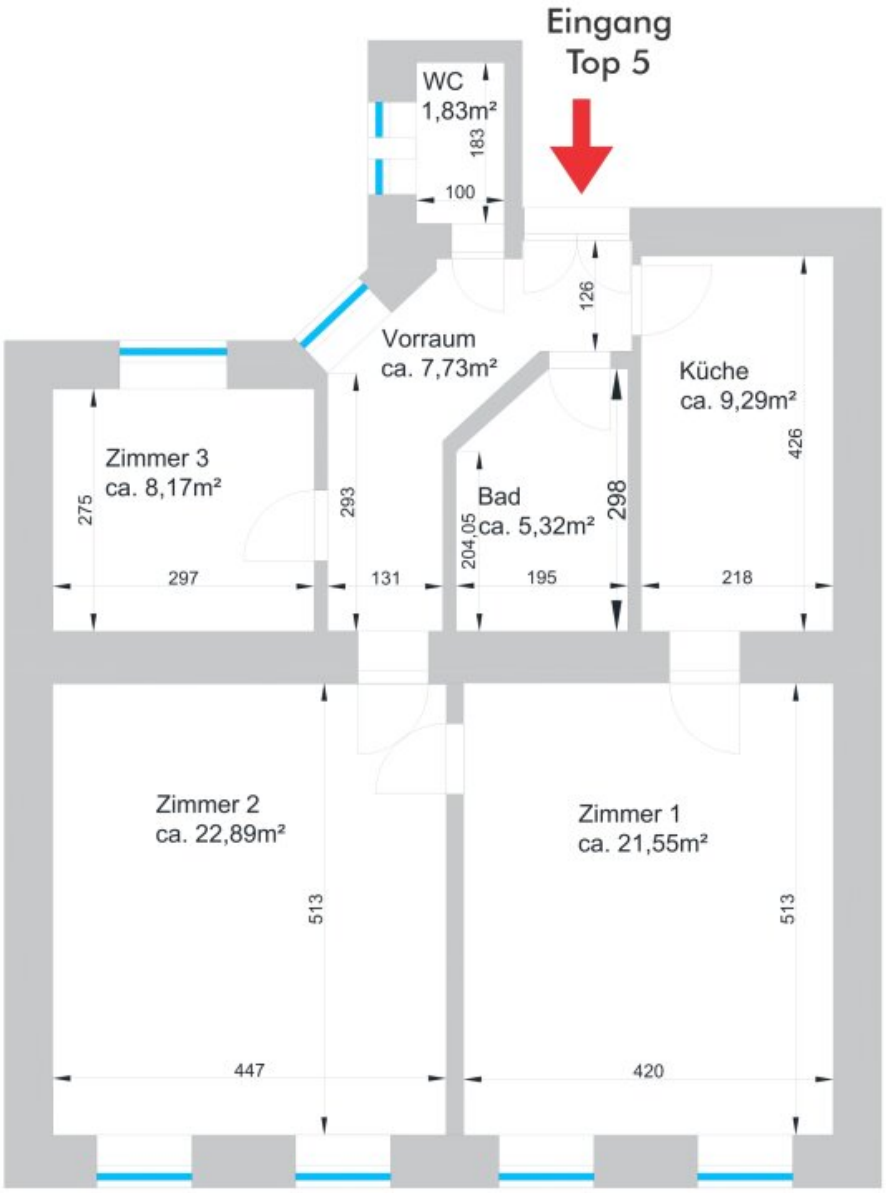









RG3
IMMOBILIENTREUHAND



RG3
IMMOBILIENTREUHAND

Liechtensteinstraße, 1090 Wien
Wohnfläche 75,53m²

Objektbeschreibung

Diese Wohnung in der Liechtensteinstraße 118 hat etwas, das man bei neueren Wohnungen nicht mehr so häufig findet: hohe Räume, großzügige Zimmer und den besonderen Charakter eines klassischen Wiener Altbaus.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1886. Die Wohnung liegt im Erdgeschoß und hat eine Wohnfläche von rund 75,53 m².

Besonders schön sind die beiden großen Zimmer mit rund 22 m² beziehungsweise 23 m². Sie bieten viel Platz und lassen sich ganz unterschiedlich einrichten. Die hohen Decken, die großen Fenster und die klassischen Verbindungstüren geben diesen Räumen ihren eigenen Charakter.

Dazu kommt ein kleineres Zimmer mit rund 8 m², das sich beispielsweise als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen lässt.

Die Küche ist ein eigener Raum und bereits mit einer modernen Einbauküche samt Elektrogeräten ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, einen Waschtisch und einen Waschmaschinenanschluss. Das WC ist separat untergebracht.

Die Wohnung ist gepflegt. Die Böden in Holzoptik passen gut zu den hellen Räumen, und die vorhandene Ausstattung ermöglicht eine Nutzung ohne größere Umbauarbeiten.

Die Raumaufteilung im Überblick:

Zimmer 1: ca. 21,55 m²

Zimmer 2: ca. 22,89 m²

Zimmer 3: ca. 8,17 m²

Separate Küche: ca. 9,29 m²

Badezimmer mit Dusche: ca. 5,32 m²

Separates WC: ca. 1,83 m²

Vorraum: ca. 7,73 m²

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung.

Eine Besonderheit der Immobilie ist, dass sie grundbücherlich aus zwei

Wohnungseigentumsobjekten, Top 5 und Top 6, besteht, die gemeinsam verkauft werden. Durch die großzügige Raumgestaltung und die gute Lage eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Auch eine Nutzung als Wohngemeinschaft oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten ist aufgrund der Raumaufteilung gut vorstellbar. Eine interessante Altbauwohnung mit viel Platz, klassischem Wiener Wohncharakter und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in guter Lage des 9. Bezirks.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap