Stilvolle 3 Zimmer Altbauwohnung



Objektnummer: 4724/20154

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Müllnergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	107,24 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	217,30 €
USt.:	21,73 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien













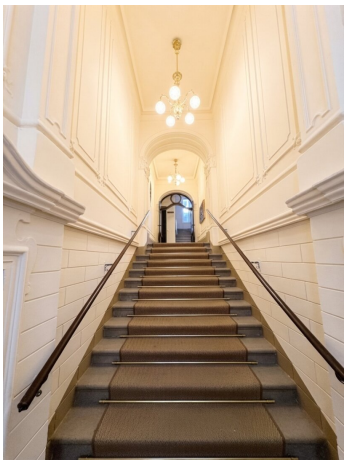




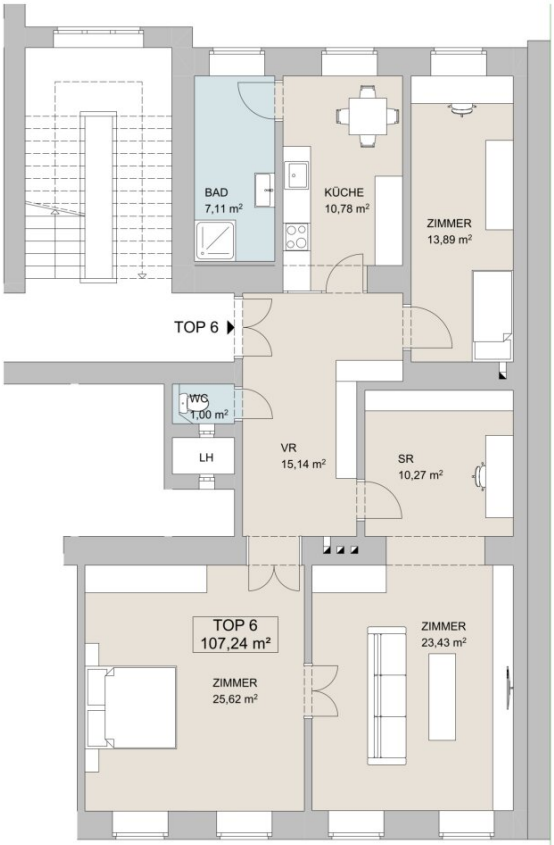



ANWOHNERPARKEN









MEZZANIN



MEZZANIN
TOP 6
107,24 m²

VORABZUG

0 5 10 m

N

GRUNDRISS 1/100

Objektbeschreibung

Diese **gepflegte Altbauwohnung** im begehrten 9. Wiener Gemeindebezirk vereint zeitlose Eleganz, großzügige Raumverhältnisse und urbanen Wohnkomfort in einer der gefragtesten Wohnlagen der Bundeshauptstadt. Mit einer Wohnfläche von rund **107,24 m²** und drei vielseitig nutzbaren Zimmern bietet die Immobilie ein attraktives Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer, Paare und Familien sowie für die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der charakteristische Charme des klassischen Wiener Altbaus spürbar. **Elegante Flügeltüren, Parkettböden und großzügig gestaltete Räume** prägen das Wohnambiente und verleihen der Immobilie eine zeitlose, repräsentative Ausstrahlung. Der reizvolle Stadtblick unterstreicht das besondere Wohngefühl und vermittelt ein authentisches Stück Wiener Lebensqualität.

Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die drei Zimmer lassen sich individuell als großzügiger Wohnbereich, Schlafzimmer sowie Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Damit bietet die Wohnung sowohl Raum für persönliche Rückzugsmöglichkeiten als auch für ein geselliges Miteinander.

Die vorhandene Einbauküche fügt sich funktional in das Wohnkonzept ein und bietet eine solide Grundlage für den täglichen Komfort. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster sowie eine Dusche.

Mit einem **Kaufpreis von € 799.000,–** bietet sich hier die Gelegenheit, eine charaktervolle Immobilie in einer etablierten und gefragten Wohngegend Wiens zu erwerben.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.250m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap