# Stilvolle 3 Zimmer Altbauwohnung



**Objektnummer: 4724/20156**

**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:** | 110,47 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 138,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,42 |
| **Kaufpreis:** | 829.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 220,04 € |
| **USt.:** | 22,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Nadine Jeitschko**

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien

















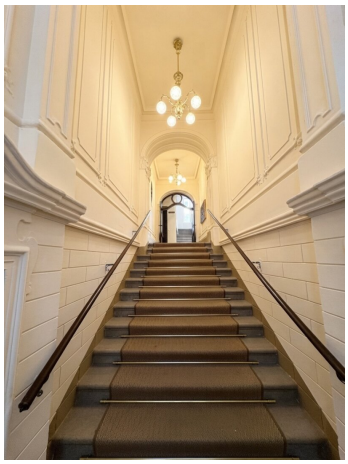




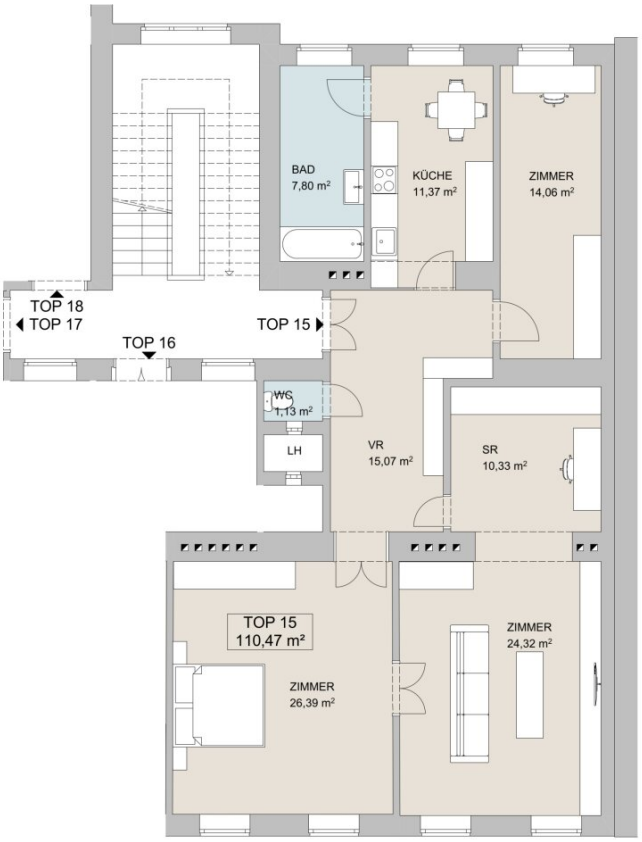



ANWOHNERPARKEN


TOP 01
TOP 02
TOP 03
TOP 04
TOP 05
TOP 06
TOP 07
TOP 08
TOP 09
TOP 10
TOP 11
TOP 12
TOP 13
TOP 14
TOP 15
TOP 16
TOP 17
TOP 18
TOP 19
TOP 20











3. STOCK
TOP 15
110,47 m²

VORABZUG

3. STOCK

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 **110,47 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 € 829.000,–** 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