

## **Erstbezug nach Sanierung! 3-Zimmer Wohnung mit Altbauflair**



**Objektnummer: 3810**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1877
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	86,21 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	107,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	473.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien









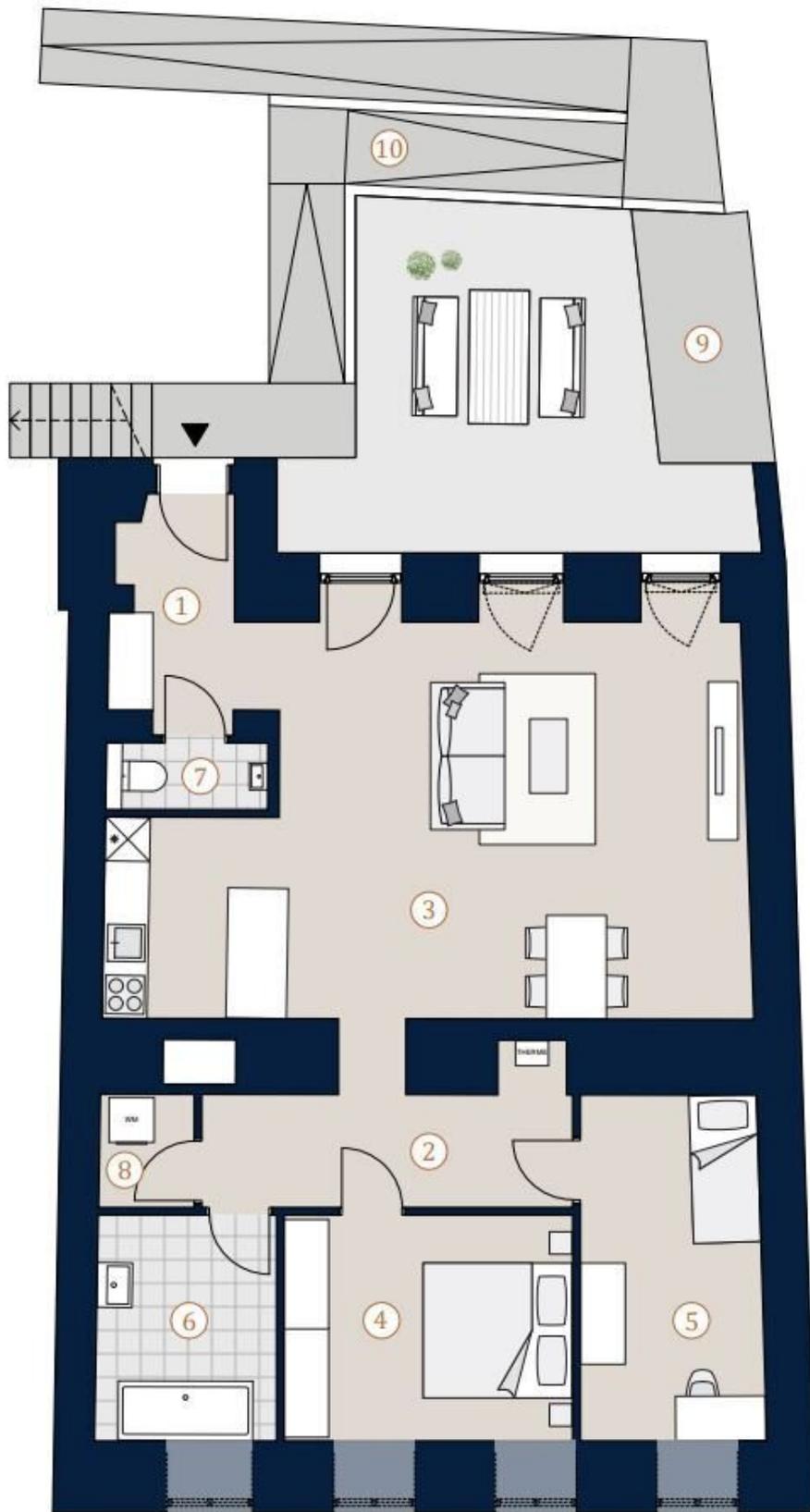
 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte 3-Zimmer Wohnung im beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im Souterrain eines im Jahre 1877 errichteten Altbaus. Die Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> teilt sich auf in zwei Zimmer, ein Wohnzimmer mit offener Wohnküche, ein Vorraum, ein Badezimmer, einen Abstellraum und ein separates WC. Zusätzlich dazu bietet Ihnen die Wohnung eine atemberaubende ca. 21 m<sup>2</sup> große südlich ausgerichtete Terrasse. Hochwertiges Fischgrätparkett wurde in den Haupträumen verlegt, die Nassräume sind modern verflieset. Designerwaschbecken, große Spiegel, Handtuchheizkörper und in der Decke verbaute Lautsprecher sorgen für ein Wellnessfeeling in den eigenen vier Wänden. Eine Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme in der Wohnung.

Bei Betreten der Wohnung gelangen Sie in den ca. 5 m<sup>2</sup> großen Vorraum, welcher dank praktischen Nischen unauffällig Platz für jegliche Garderobe bietet. Dieser führt Sie nahtlos in das traumhafte ca. 40 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Wohnküche. Drei große nach Süden gerichtete Glasflächen lassen den Raum den ganzen Tag über hell strahlen. Eine geschickt geplante Nische, bietet den perfekten Platz für die Küche. Trotz der gedanklichen Raumtrennung verleitet die Küche das Gefühl einer offenen Wohnküche. Über das Wohnzimmer können Sie das Highlight der Wohnung erreichen, die ca. 21 m<sup>2</sup> große Terrasse. Hier stehen gemütlichen Stunden an der frischen Luft nichts im Wege. Ob Grillen, eine grüne Pflanzenoase oder einfach nur ein Ort zum Entspannen, hier werden Ihnen keine Grenzen gesetzt. Zurück im Wohnzimmer, von diesem gelangen Sie in einen weiteren Vorraum, welcher die restlichen Räume miteinander verbindet. Linkerhand liegt ein ca. 11 m<sup>2</sup> großes Zimmer, welches sich optimal als Kinder- oder Arbeitszimmer anbietet. Neben diesem liegt das ca. 12 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, hier haben Sie Platz für ein großes Doppelbett und Einbauschränke. Rechts im Vorraum, liegt das Badezimmer. Dieses ist ausgestattet mit einer Badewanne und einem Waschtisch. Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss liegt nebenan. Das separate WC befindet sich im Eingangsbereich.

Die Lage der Wohnung ist ausgezeichnet. Zahlreiche Restaurant, Bars und Geschäfte des

täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Umgebung. Sie sind optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straßenbahnlinien 1 und 0 sowie die Buslinie N29 liegen fast vor der Haustüre. Zusätzlich erreichen Sie die S-Bahn und U-Bahn Station "Wien Landstraße" in nur wenigen Gehminuten. Das Zentrum Wiens ist nur ein gemütlicher Spaziergang entfernt. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser entzückenden Wohnung.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: 0676 605 9800

international - Tel: +43 676 605 9800

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap