

**3 Stöckiges Mehrfamilien- Zinshaus mit 493m2 Nutzfläche  
in Best Lage! Lift, Garage, Terrassen, Garten! 25%  
Nachlass!**



**Objektnummer: 7512/100**

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1927
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	395,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	493,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Garten:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.860.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.801,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

102.960,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

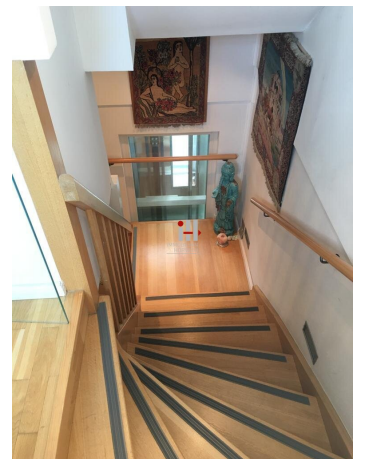
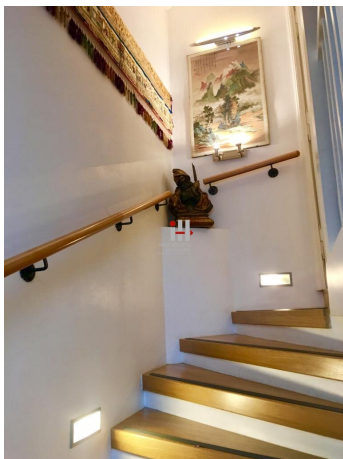


### Ildiko E Horvath BA

Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development  
Keylwerthgasse 15/A/7  
1190 Wien































## Objektbeschreibung

### **Willkommen im Herzen von Wien! Währinger Top Lage!**

Dieses atemberaubende Mehrfamilienhaus in der begehrten Gegend von 1180 Wien bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein luxuriöses und komfortables Zuhause wünschen können. Mit einer Fläche von 493 m<sup>2</sup> und 10 geräumigen Zimmern ist dieses Haus ideal für Familien, Paare oder auch als Investitionsmöglichkeit geeignet. Arbeiten, Wohnen, Vermieten alles unter einem Dach!

Das Haus wurde vollständig saniert und bietet somit ein modernes und stilvolles Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der traumhafte Garten, der Ihnen eine Oase der Ruhe inmitten der Stadt bietet. Genießen Sie hier Ihre Freizeit auf einer der Terrassen und lassen Sie den Blick über die Stadt, die umliegenden Grünflächen und den Fernblick schweifen. Hier können Sie Ihre Familie und Freunde zu gemütlichen Abenden im Freien einladen oder einfach nur die Sonne genießen.

Das Haus verfügt außerdem über 3 Wohneinheiten jeweils 110m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Ebene. Alle Einheiten verfügen über mehrere Zimmer wie Wohnsalon / Küche / Bad/ WC/ Schlafzimmer/ Terrasse.

Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und der Personenaufzug macht das Bewegen im Haus besonders komfortabel.

Der Ostbalkon / -Terrasse bietet Ihnen die Möglichkeit, den Tag mit einem Frühstück in der Sonne zu beginnen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens angebunden und erreichen schnell und bequem alle wichtigen Orte in der Stadt. Auch für Familien mit Kindern ist diese Lage optimal, da Schulen, Kindergärten und Universitäten in der Nähe liegen.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Arztpraxen, Apotheken, Kliniken, Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen wie höheren Schulen und Universitäten macht diese Lage besonders attraktiv.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich jetzt Ihr Traumhaus in Wien! Dieses Mehrfamilienhaus bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus modernem Wohnkomfort, ruhiger Lage und bester Infrastruktur. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

Für Rückfragen oder Besichtigungen steht Ihnen Frau Horvath BA gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap