

## PREISREDUKTION - Leben wie am Land - mitten in Wien!



Außenansicht

**Objektnummer: 960/67582**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1870
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	193,46 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	277,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	84,49 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 175,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,80
<b>Kaufpreis:</b>	1.099.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	375,44 €
<b>USt.:</b>	37,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Christine Klingler**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60



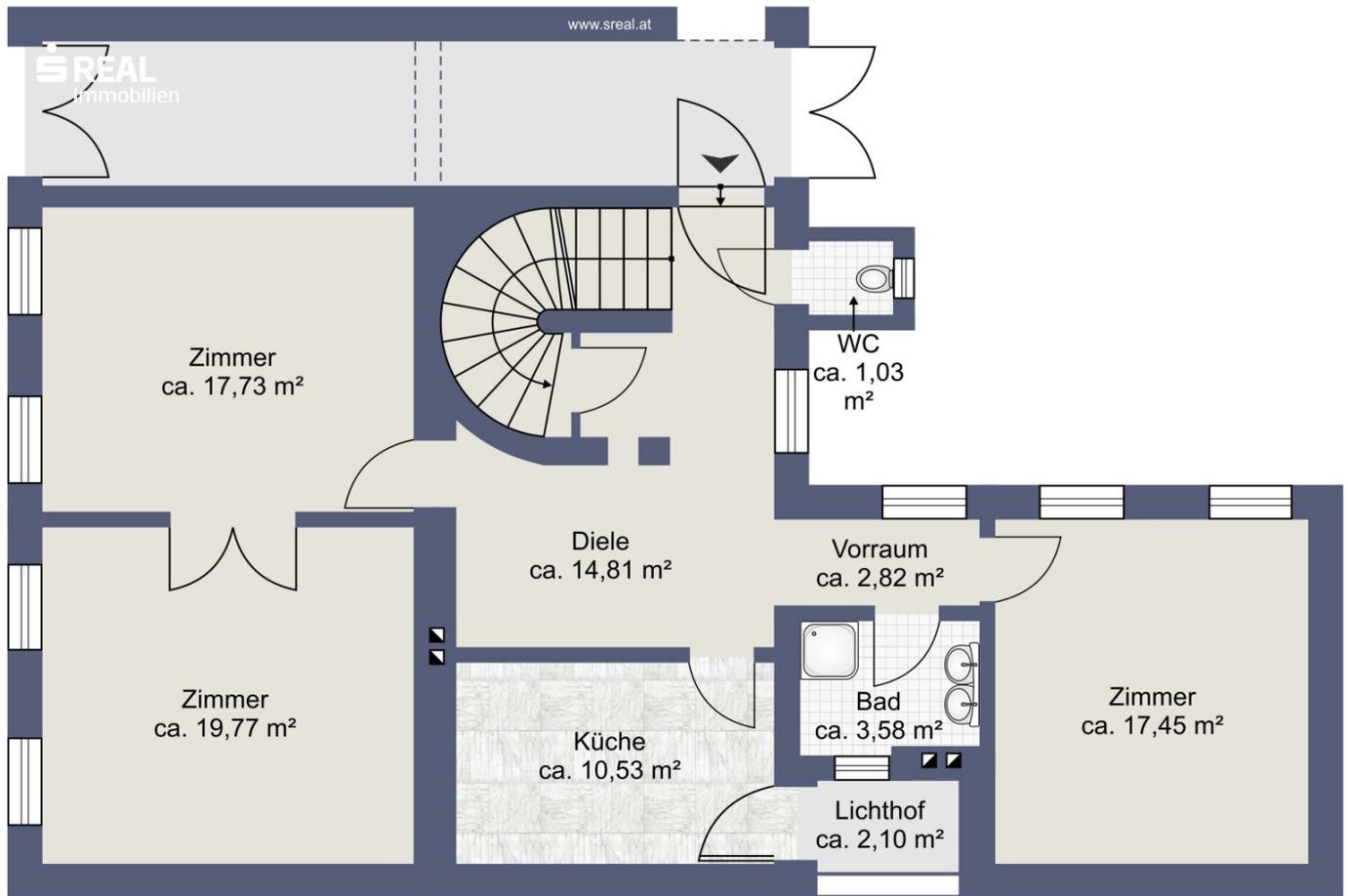




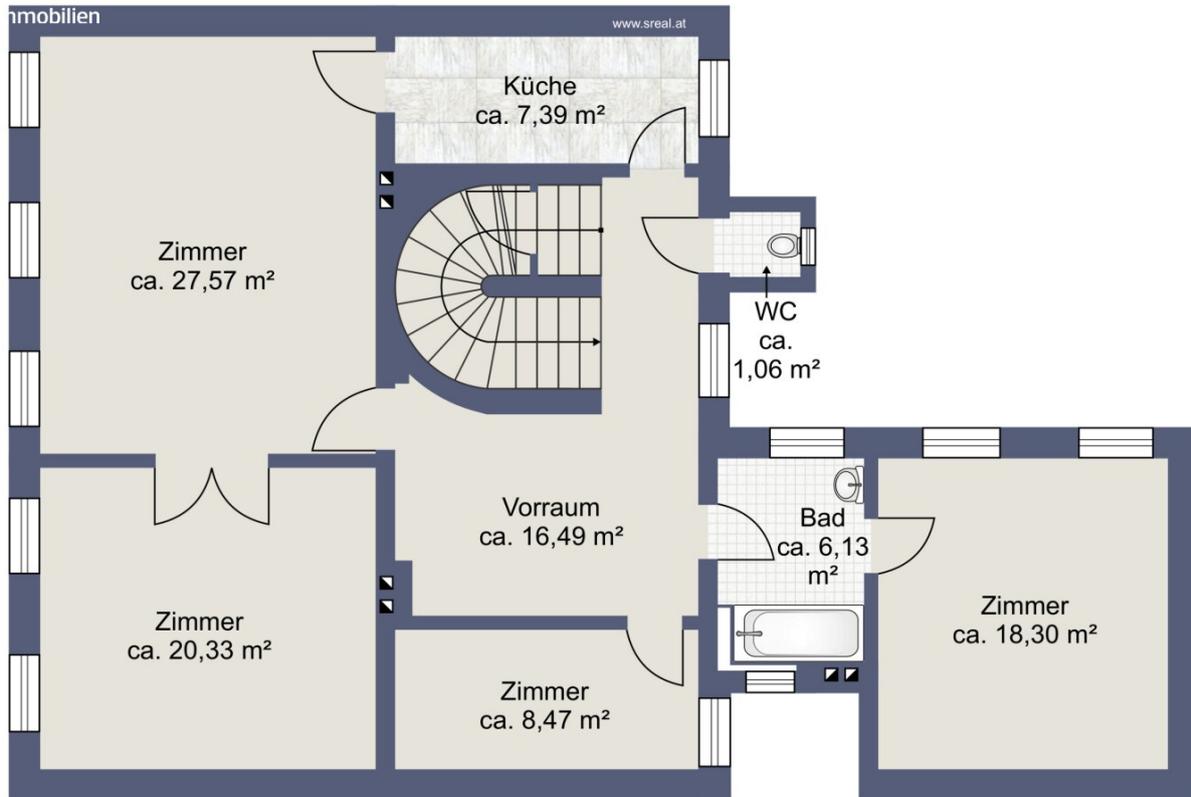




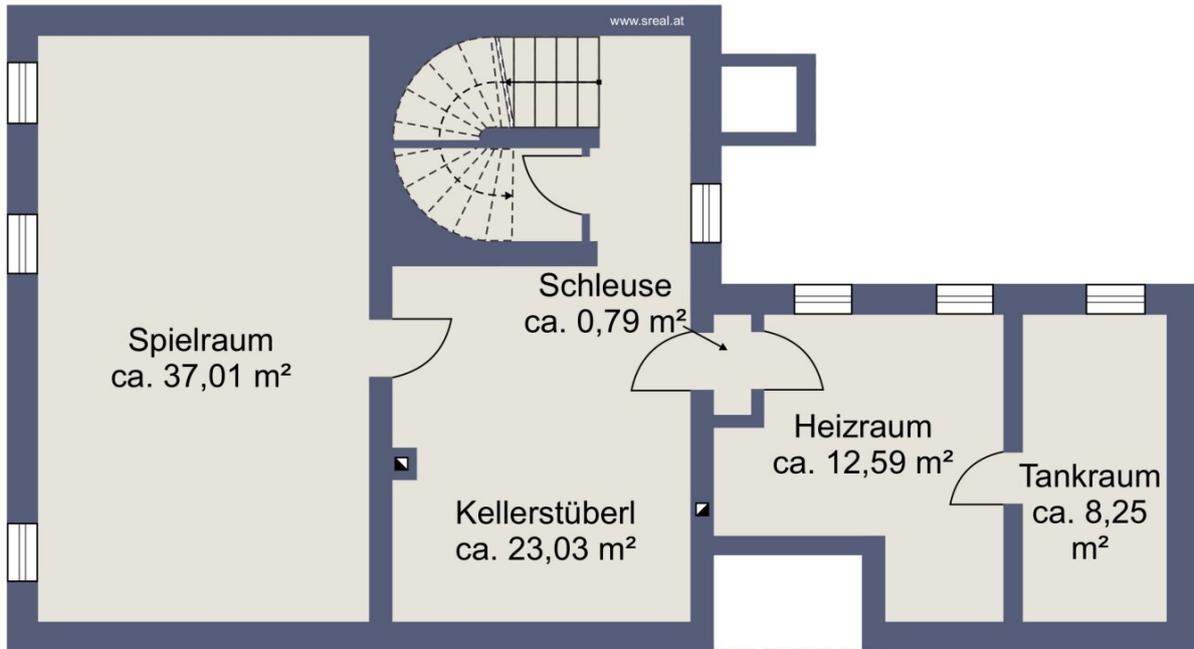




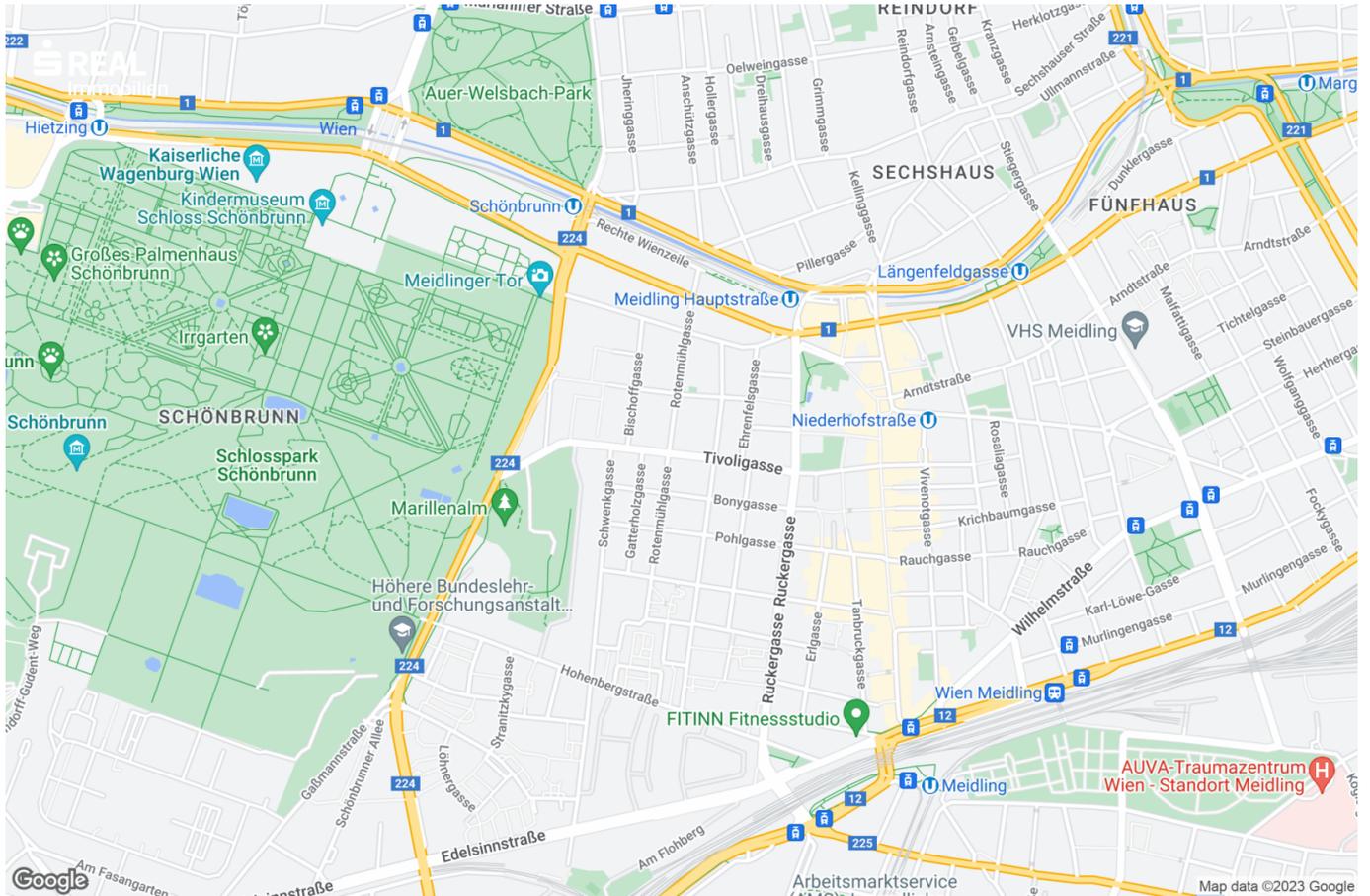
Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Traumhaftes Wohnen im Herzen Wiens - Ihr Zuhause im 12. Bezirk

Sie haben schon immer von einem großzügigen Wohnraum mitten in der Stadt geträumt? Ihr eigenes Refugium, das den Charme des Alten bewahrt und dennoch modernen Komfort bieten kann?

Dann darf ich Sie in diesem wunderschönen Ensemble mit nur 5 Wohneinheiten willkommen heißen. Die angebotene Wohnung ist praktisch ein Haus im Haus und ermöglicht Ihnen, Ihre Privatsphäre in vollen Zügen zu genießen. Das gepflegte Stiegenhaus und der erhaltene Altbaucharakter verleihen diesem Haus einen besonderen Charme

Mit weitläufigen 193 Quadratmetern Wohnfläche erstreckt sich die Wohnung über zwei Etagen.

Im Erdgeschoss finden Sie einen großzügigen Wohn-Ess-Bereich, ein idyllisches Schlafzimmer mit Blick auf den Garten, ein Badezimmer, ein separates WC und einen praktischen Wirtschaftsraum. Das Obergeschoss beherbergt weitere 4 Zimmer, Badezimmer und Küche. Der ausbaubare Dachboden bietet weitere endlose Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Der Keller ist bereits ausgebaut und bietet einen trockenen Raum, der mit einer Sauna, einem Fitnessraum und einem gemütlichen Stüberl ausgestattet ist. Hier können Sie entspannen und Ihre Freizeit genießen.

Ein Highlight dieses Angebots ist der idyllische Garten und Innenhof, der von der Eigentümergemeinschaft genutzt werden kann. Hier können Sie in Ruhe entspannen und die Natur mitten in der Stadt erleben.

Insgesamt eignet sich das Objekt, nach einigen Adaptierungsmaßnahmen, hervorragend für ein entspanntes Familienleben oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk ist perfekt. In unmittelbarer Nähe zum Schönbrunner Schlosspark finden Sie ein vielfältiges infrastrukturelles Angebot, darunter Lebensmittelgeschäfte, Bildungseinrichtungen, Apotheken und Ärzte. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind zu Fuß erreichbar, mit U-Bahnstationen (U4) und Bushaltestellen (Linien 63A, 10A und 9A) in der Nähe.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, ein großzügiges Stadthaus im Herzen von Wien zu besitzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Traumhaus verzaubern. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.