

## 4 Zimmer-Wohnung mit WG-Eignung in zentraler Lage



**Objektnummer: 960/67462**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	138,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,13
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	326,81 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	141,50 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK Wohnung (EG): 10 % UST BK Lokales (UG): 20 % UST

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

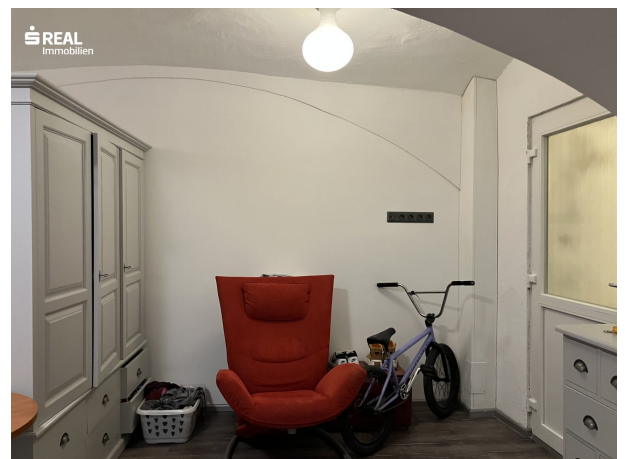
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dr. Özgür Tasdelen**





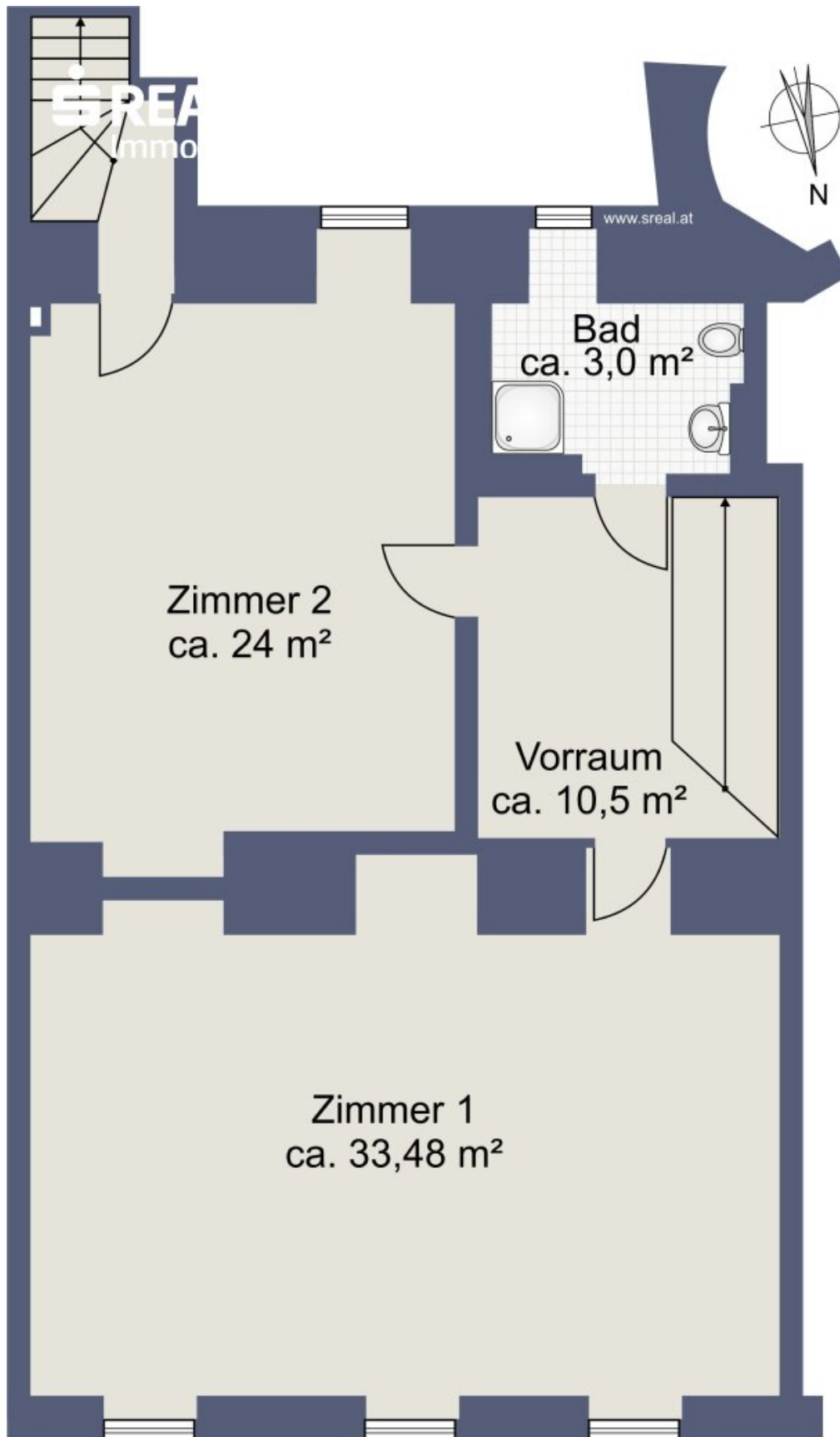






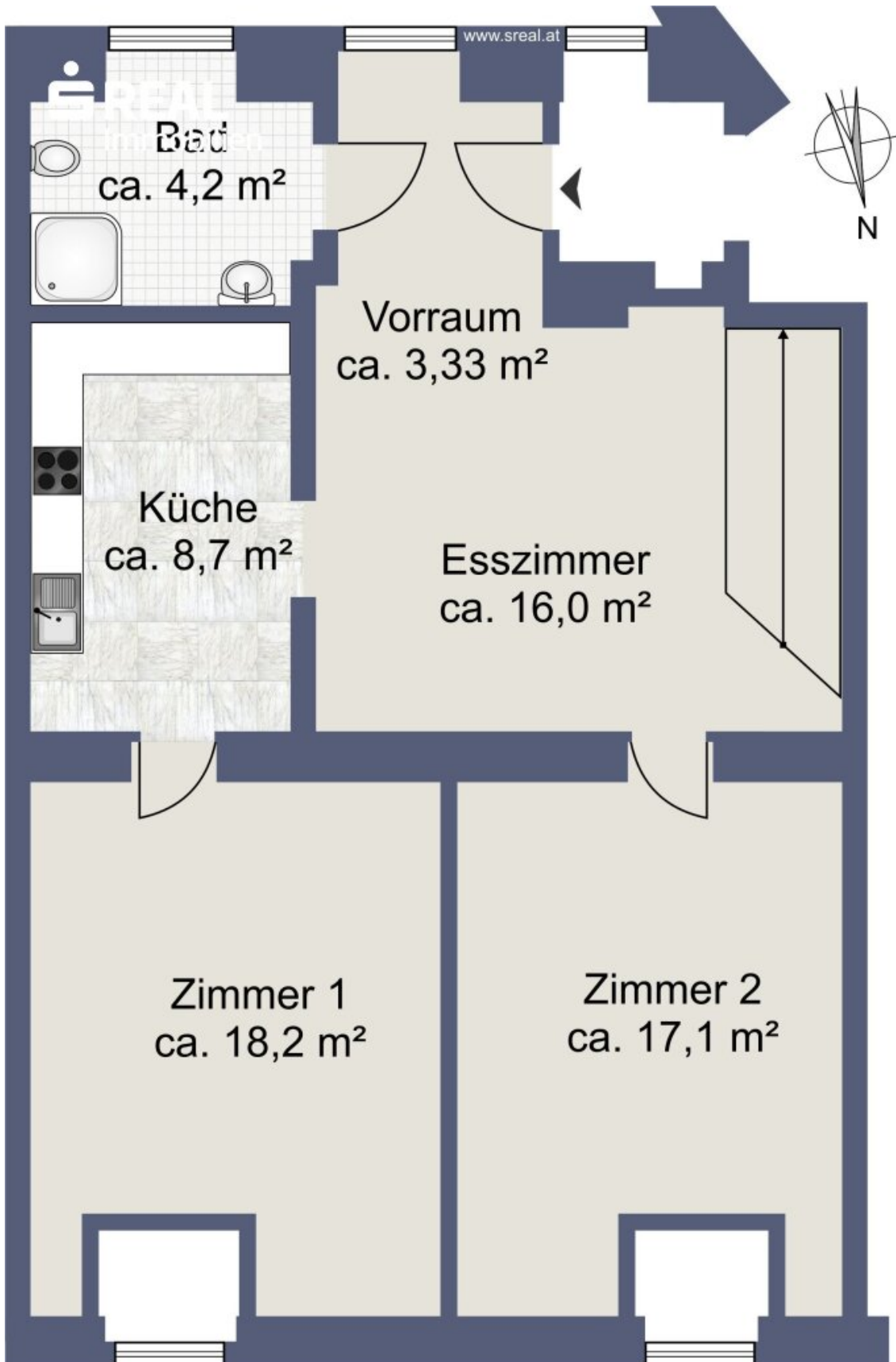






Skizze Untergeschoss





Skizze Erdgeschoss

## Objektbeschreibung

**Geräumige ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnung mit gewerblicher Nutzungsmöglichkeit im 3. Bezirk über 2 Etagen.**

Diese beeindruckende ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnung im 3. Bezirk bietet auf zwei Etagen modernen Wohnkomfort. Im Erdgeschoß befinden sich ein Esszimmer, zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer, eine gut ausgestattete Küche sowie ein Badezimmer mit WC. Das Untergeschoß, das behördlich als Geschäftslokal genehmigt ist, ergänzt das Raumangebot um zwei großzügige Zimmer und ein zweites Badezimmer ebenfalls mit WC. Die Räumlichkeiten des Untergeschoßes sind insofern interessant, als dass sie auch zu Geschäftszwecken genutzt werden können.

Die Wohnung wurde umfassend saniert und im Zuge dessen mit einer Fußbodenheizung und einer Klimaanlage ausgestattet. Die gesamte Einrichtung ist im Verkauf inbegriffen.

Die Lage punktet mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung und einer exzellenten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Aktuell ist die Wohnung bis Ende Juli 2025 an eine Studenten-WG vermietet.

Kontaktieren Sie uns für nähere Informationen. Auf Ihre Anfrage schicken wir Ihnen gerne ein Exposee mit näheren Informationen und der Liegenschaftsadresse per E-Mail zu.

**Sie brauchen eine Finanzierung? Nutzen Sie das unverbindliche Beratungsangebot der Erste Bank und Sparkassen! Wir stellen gerne den Kontakt zu unseren Wohnbauspezialist:innen her.**

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3013273?accessKey=6563>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen





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

**Nahversorgung**

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

**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



## **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.