

## **PREISGESENKT: ALTBAU mit 2 BALKONEN**



**Objektnummer: 13266**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waltergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1903
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 106,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	679.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.382,72 €
Betriebskosten:	133,04 €
USt.:	15,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



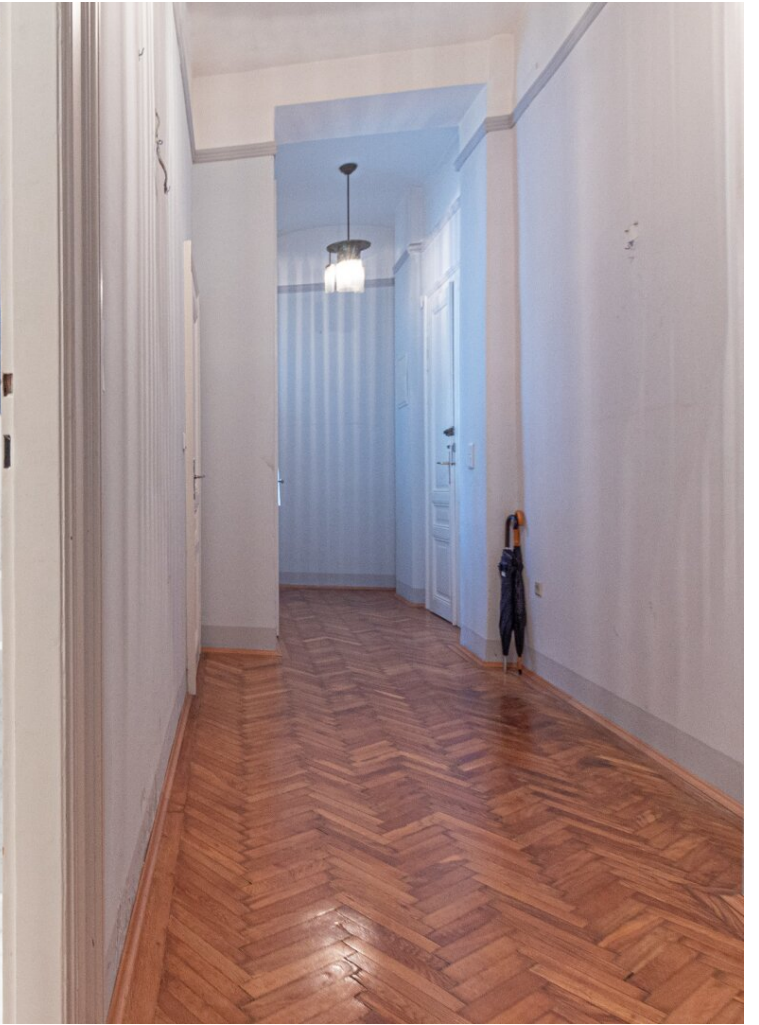
**Michael Fath**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16

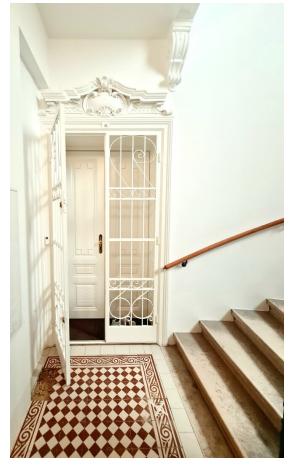












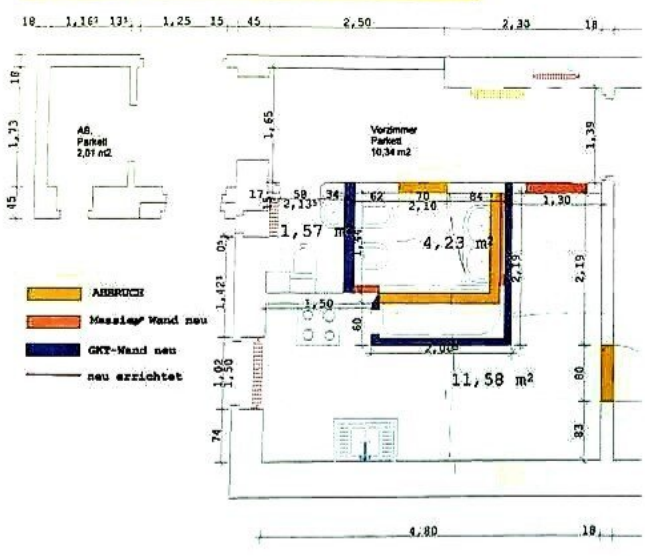




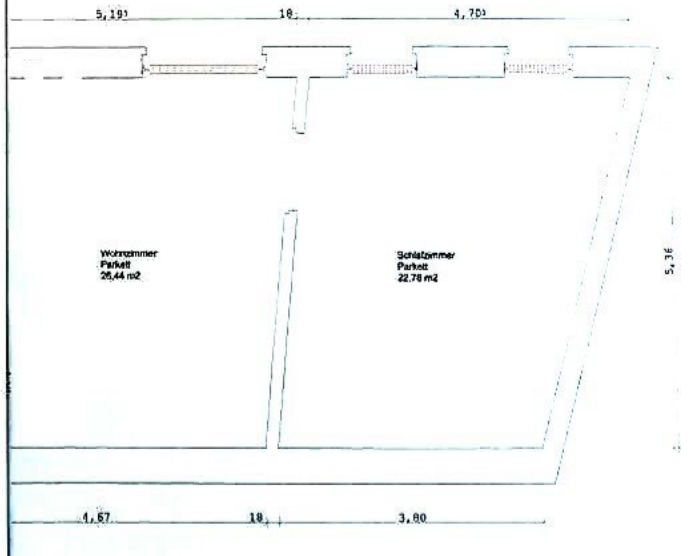




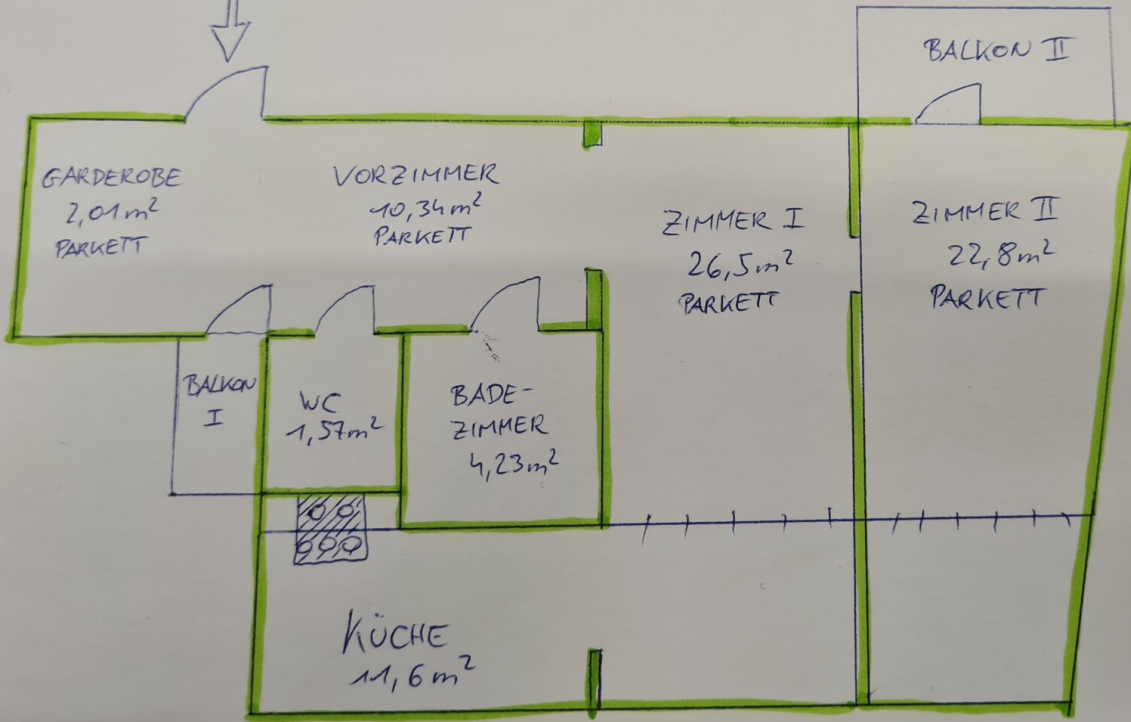
**1040 Wien**



- AHSBRUCHE
- Massivwand neu
- GKZ-Wand neu
- neu errichtet



TOP 16a





## Objektbeschreibung

### **Der Traum vom echten 1900er Stil-Altbau wird wahr!**

Schon beim Eintreten in das **repräsentative Wohngebäude** mit geschmackvollen Stuckarbeiten und aufwendigen Schmiedeeisen-Geländer, entsteht ein beneidenswerter erster Eindruck.

In unmittelbarer Umgebung (**2 min. zu Fuß**) befindet sich die **U1-Station Taubstummengasse**, sowie ein Parkhaus für das Auto - verfügbar und optional.

### **81m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 3,5 Meter hohen Wänden sind aufgeteilt in:**

- + Entree mit Garderobenbereich und eigenem Balkon
- + großes Wohnzimmer mit klassischen Flügeltüren und dekorativen Nischen
- + geräumiges Schlafzimmer mit Balkon
- + Küche mit Profi Koch-Back-Station (Marke "Oranier") und goldenen Armaturen
- + hochwertiges und ansprechendes Badezimmer mit Wanne und Bidet
- + separates WC mit Fenster und Waschbecken

Willkommen in der Nachbarschaft des Diplomaten-Viertels!

In ruhiger und sehr repräsentativer Zurückgezogenheit entfalten sich die alten Häuser im schönen inneren Bezirk, Wieden. Die historischen Gebäuden verströmen eine beeindruckende Atmosphäre und dabei vermitteln auch die Gassen eine beneidenswerte Intimität und Großzügigkeit.

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.