

## **Charmante Altbauwohnung mit großzügiger Wohnfläche im Herzen des 3. Bezirkes**



Eingangsbereich Gebäude

**Objektnummer: 7996/194**

**Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hintzerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	147,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 174,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,80
Kaufpreis:	890.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.054,42 €
Betriebskosten:	238,21 €
USt.:	27,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

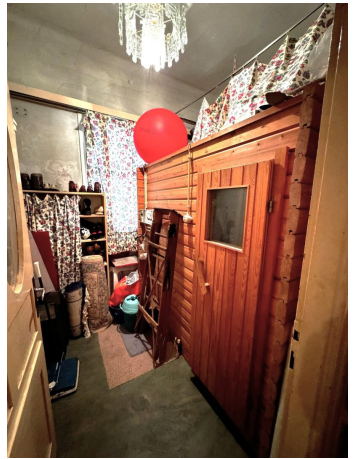


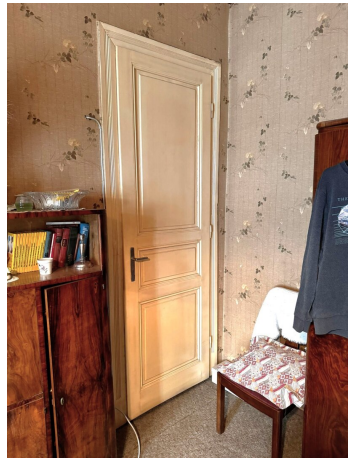
**Markus Steinwender**

Warestone Immobilien GmbH  
Bahnstraße 59







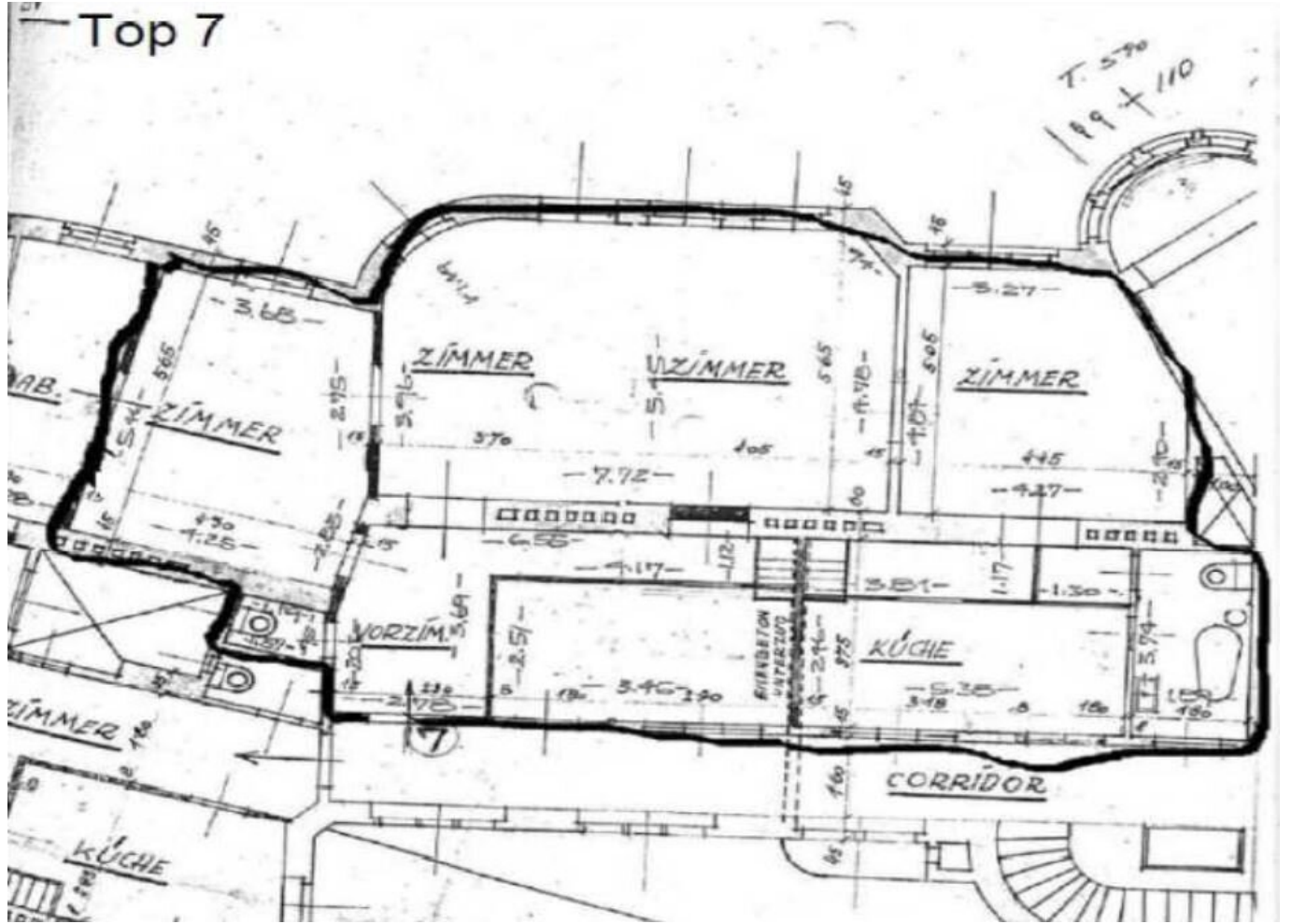








Top 7



# Objektbeschreibung

## Lage & Infrastruktur

Die schöne Immobilie befindet sich in absoluter Bestlage des 3. Wiener Gemeindebezirkes, Landstraße. Der Stadtpark, als auch Wien Mitte sind fußläufig erreichbar. Auch die Wiener Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt.

Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten bietet diese hervorragende Lage auch ein breites Spektrum an vielfältiger Gastronomie.

Das öffentliche Verkehrsnetz ist in dieser Umgebung bestens vorhanden. (U3, U4, Rennweg, Wien Mitte, sämtliche Busse)

Der nahegelegene Donaukanal mit seinen wundervollen Erholungsgebieten lädt zu gemütlichen und entspannenden Spaziergängen oder Radtouren ein.

## Raumaufteilung & Ausstattung

Diese attraktive Wohnung besteht aus zwei zusammengelegten Wohnungen und hat eine großzügige Wohnfläche von rund 147 m<sup>2</sup> mit einem 6,27 m<sup>2</sup> großen Balkon. Sie punktet nicht nur durch ihre hervorragende Lage und ihre Nähe zur Wiener Innenstadt, sondern begeistert auch mit ihrem ganz besonderen Charme, welcher durch Eichenparkettböden und Doppelflügeltüren in sämtlichen Räumen hervorgehoben wird.

An den geräumigen Vorraum, welcher mit originalen Holzvertäfelungen mit Jugendstilornamenten geschmückt ist, grenzt an die gemütliche, abgetrennte Küche. Neben dem Gäste-Wc, welches sich im Eingangsbereich befindet, enthält diese Immobilie am Ende des Flurs ein verfliestes Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und WC.

Der großzügige Wohnraum ist Großteils zentral begehbar, besteht derzeit aus drei geräumigen Zimmern, welche aber durchaus in weitere Zimmer unterteilt werden können.

**Diese charmante Wohnung ist momentan unbefristet vermietet. Es gibt keine Eintrittsberechtigten. (GBJ 1931)**

## Information

Die oben angeführten Angaben wurden vom Eigentümer übermittelt und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://warestone-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://warestone-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap