

## Exklusive Altbau-Etage nahe Volksoper



**Objektnummer: 4460**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1896
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	206,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Aleksandar Mihajlovic

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 660 6525500  
F +43 1 512 14 84

















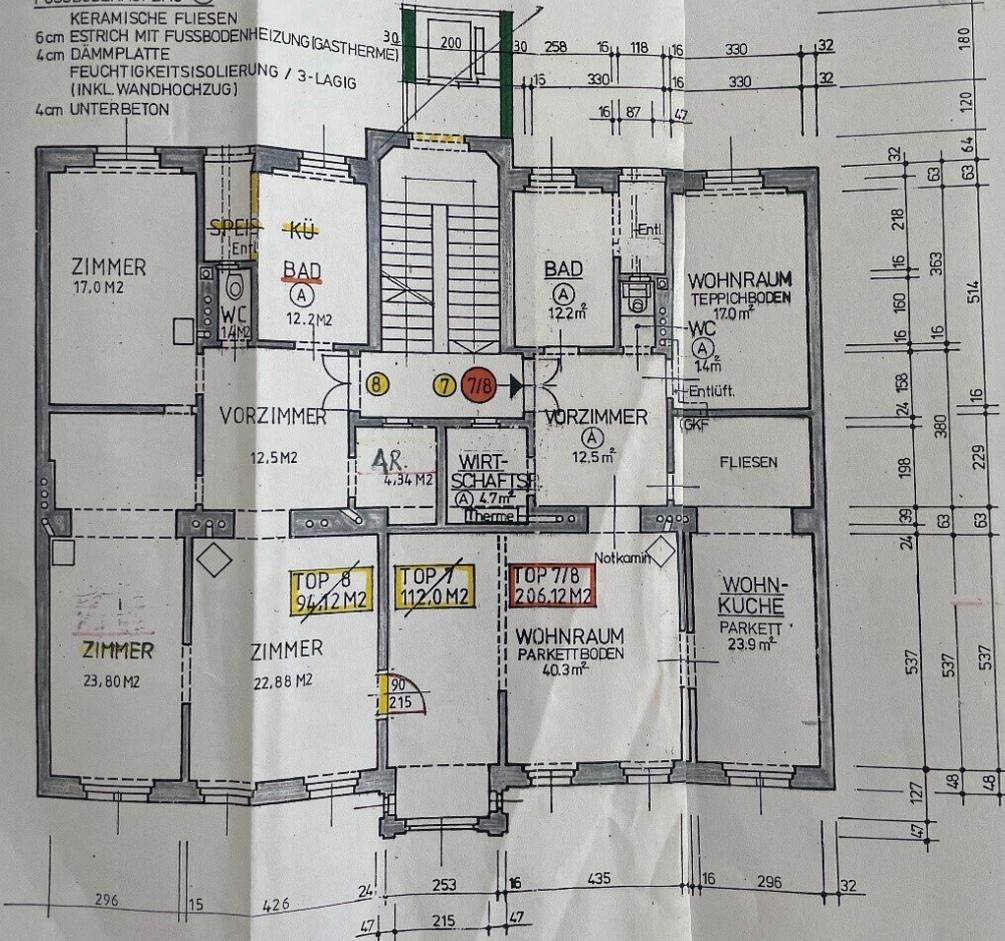




# GRUNDRISS 1:100 2. STOCK

FUSSBODENAUFBAU (A)

- KERAMISCHE FLIESEN
- 6cm ESTRICH MIT FUSSBODENHEIZUNG (GASTHERME)
- 4cm DÄMMPLATTE
- FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG / 3-LAGIG (INKL. WANDHOCHZUG)
- 4cm UNTERBETON



## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne Etagenwohnung in bester Lage des begehrten 8. Wiener Bezirks.

Die Wohnung befindet sich in einem historischen und repräsentativen Gebäude mit Altbauflair. Es handelt sich um eine zusammengelegte Immobilie aus zwei Wohnungen, die somit zwei autonome Eingänge hat. Daher kann die Wohnung auch als zwei separate Einheiten genutzt werden. Die Fassade des Hauses wird demnächst renoviert und auch das Dach wird erneuert. Anschließend sind Balkone geplant, sodass die Wohnung auch eine Außenfläche erhält.

Die Wohnung liegt im 2. Stock eines Hauses, das um 1900 erbaut wurde, und verfügt über zwei Kellerabteile mit Belichtung und Belüftung. Ein begrünter Innenhof bietet für wunderschöne Grillabende an und rundet das ansprechende Angebot der Immobilie ab. Die Wohnung wird mittels Etagen-Gasheizung beheizt (Fußbodenheizung und Radiatoren) und wurde 2015 renoviert. Die Böden sind mit wunderschönem Parkett ausgestattet und die Nassräume sind verfliest. Die Einbauküche ist im Preis inbegriffen.

Beim Betreten der Wohnung befinden Sie sich im Vorzimmer. Auf der linken Seite befindet sich die voll ausgestattete Küche mit Essbereich. Gleich daneben befindet sich das erste Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit begehbare Dusche und zwei Waschtischen sowie ein separates WC. Wunderschöne Flügeltüren führen Sie in das Herzstück der Wohnung, den großzügigen Wohnbereich. Auf insgesamt ca. 40 m<sup>2</sup> verfügt der Raum über ausreichend Platz für ausgiebige Wohn- und Essbereiche. Aktuell wird ein Teil des Raumes mit wunderschönem Erkerfenster als repräsentatives Büro genutzt. Es besteht die Möglichkeit, den Raum zu teilen und somit ein weiteres Zimmer zu gewinnen.

An den Wohnraum angrenzend befinden sich zwei weitere Zimmer, wovon eines momentan als Bibliothek genutzt wird. Auf der rechten Seite befinden sich ein begehbare Kleiderschrank, ein hofseitiges Schlafzimmer sowie ein Fitness-/Wellnessraum mit Fitnessgeräten, Sauna und Dusche. Die Wohnung besitzt zudem zwei Abstellräume mit viel Platz.

Der beigegefügte Plan zeigt den Grundriss der Wohnung, allerdings hat sich die Anordnung der Räume zwischenzeitlich geändert.

Die Lage der Immobilie ist unschlagbar: Verkehrsanbindungen mit Bus, Straßenbahn und U-Bahn sind schnell zu erreichen, und Einrichtungen wie Apotheken, Schulen, Kliniken, Kindergärten und Universitäten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser atemberaubenden Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap