

**Top-Preis! Liebevoll sanierte 4-Zi-Altbauwohnung zu kaufen!**



**Objektnummer: 495**

**Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1907
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 160,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,48
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	302,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%+20%UST, nur bei rechtsgültigem Kaufvertrag

## Ihr Ansprechpartner



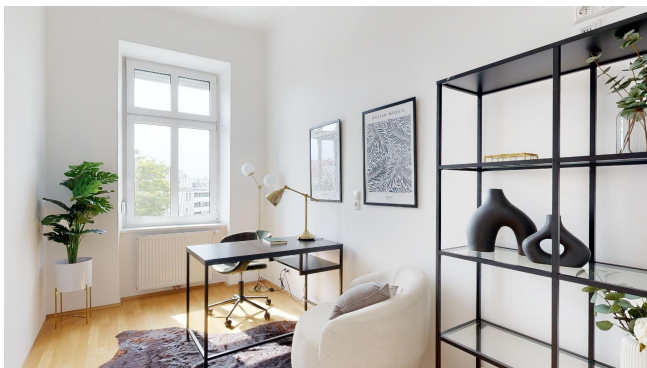
**DI (FH) Axel Bernd-Kostner**

Kostner Immobilien GmbH  
Sternngasse 3/2/6  
1010 Wien

T 0660 4747840





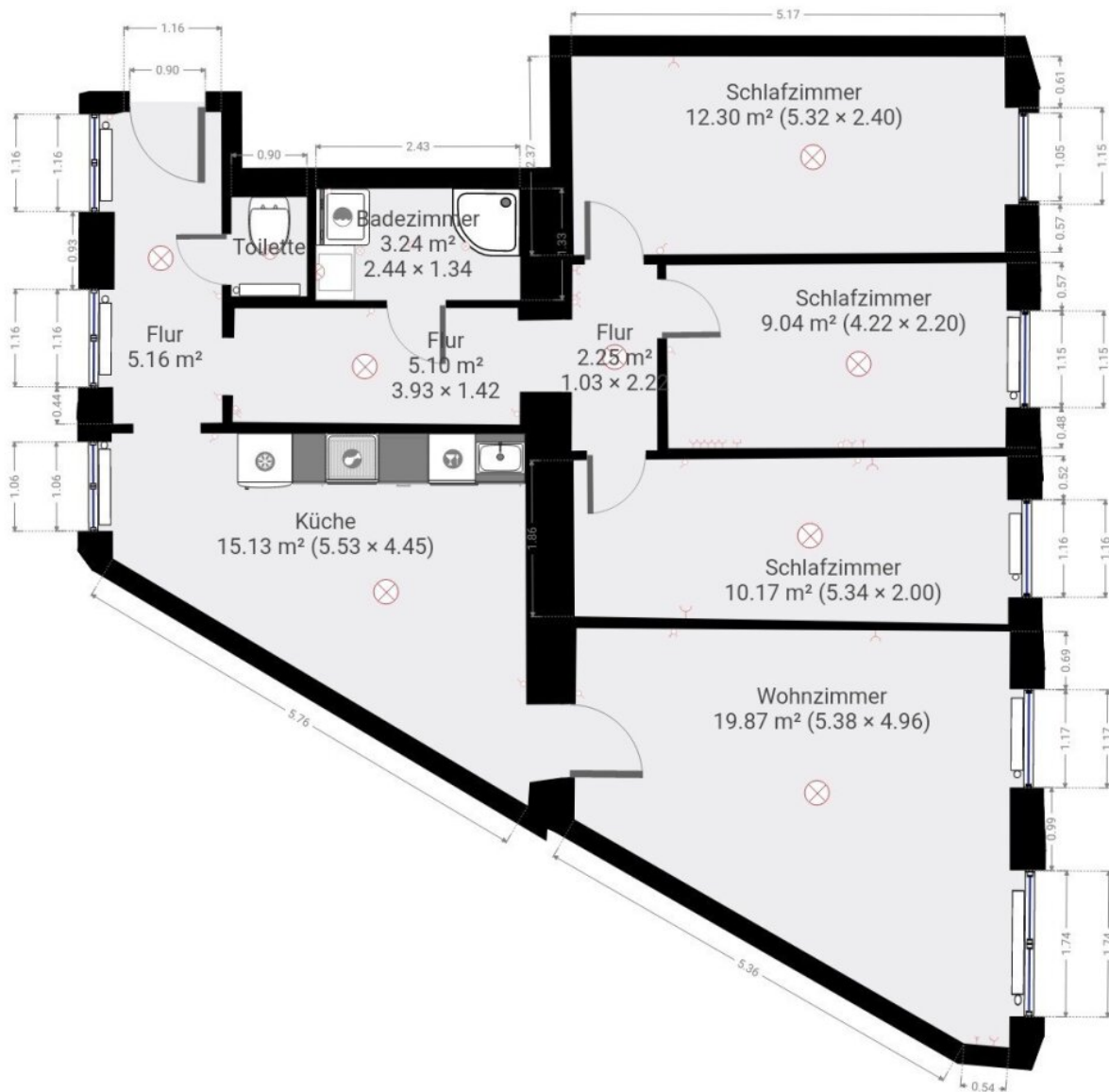












DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLISSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

## Objektbeschreibung

Diese traumhafte Wohnung befindet sich in einem **wunderschönen Altbau mit stilvoller Fassade**.

Die sehr gut aufgeteilte Eigentumswohnung liegt im 2. Stock (ohne Lift) und lässt sich **optimal für eine Familie oder ein Paar mit Home-Office-Anforderungen** einrichten. Mit **4 Zimmern** (straßenseitig) auf ca. 83 m<sup>2</sup> ist genügend Platz und Raum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Über den Vorraum betreten Sie diese frisch sanierte Wohnung und finden gleich zur Linken das **separate WC**. Gleich daneben ist der Durchgang zum **stilvollen Bad mit Dusche, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss** und den **3 Schlafzimmern**, die ca. 9 m<sup>2</sup>, ca. 10 m<sup>2</sup> und ca. 12,3 m<sup>2</sup> groß und **getrennt begehbar sind**.

Vom Vorraum gerade aus geht es in den Bereich, wo sich **die große Küche (ca. 15 m<sup>2</sup>)** und das dahinter liegende **helle, knapp 20 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer** befinden. In der **EWE Markenküche** haben Sie alle Möglichkeiten kreative Gerichte zu zaubern und Ihren Lieben zu verwöhnen.

Heizung und Warmwasser kommen von der **Gastherme**.

Zur Wohnung gibt es auch ein **Kellerabteil**.

Highlights:

**Echtholzparkettböden**

**Markenküche EWE**

**Badezimmer mit großzügiger Dusche und Waschbecken**

**Separate Toilette**

**Sehr hohe, helle Räume**

**Erstbezug**

**Tolle Raumaufteilung**

Gern zeigen wir Ihnen diese Wohnung bei einem **persönlichen Besichtigungstermin**. Wir freuen uns auf Sie!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap