

**Kernsanierte 5-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen Wiens |  
Grenze 1. Bezirk!!**



**Objektnummer: 7398/115201**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	181,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 96,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,81
<b>USt.:</b>	23,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

T +43 676 4677739











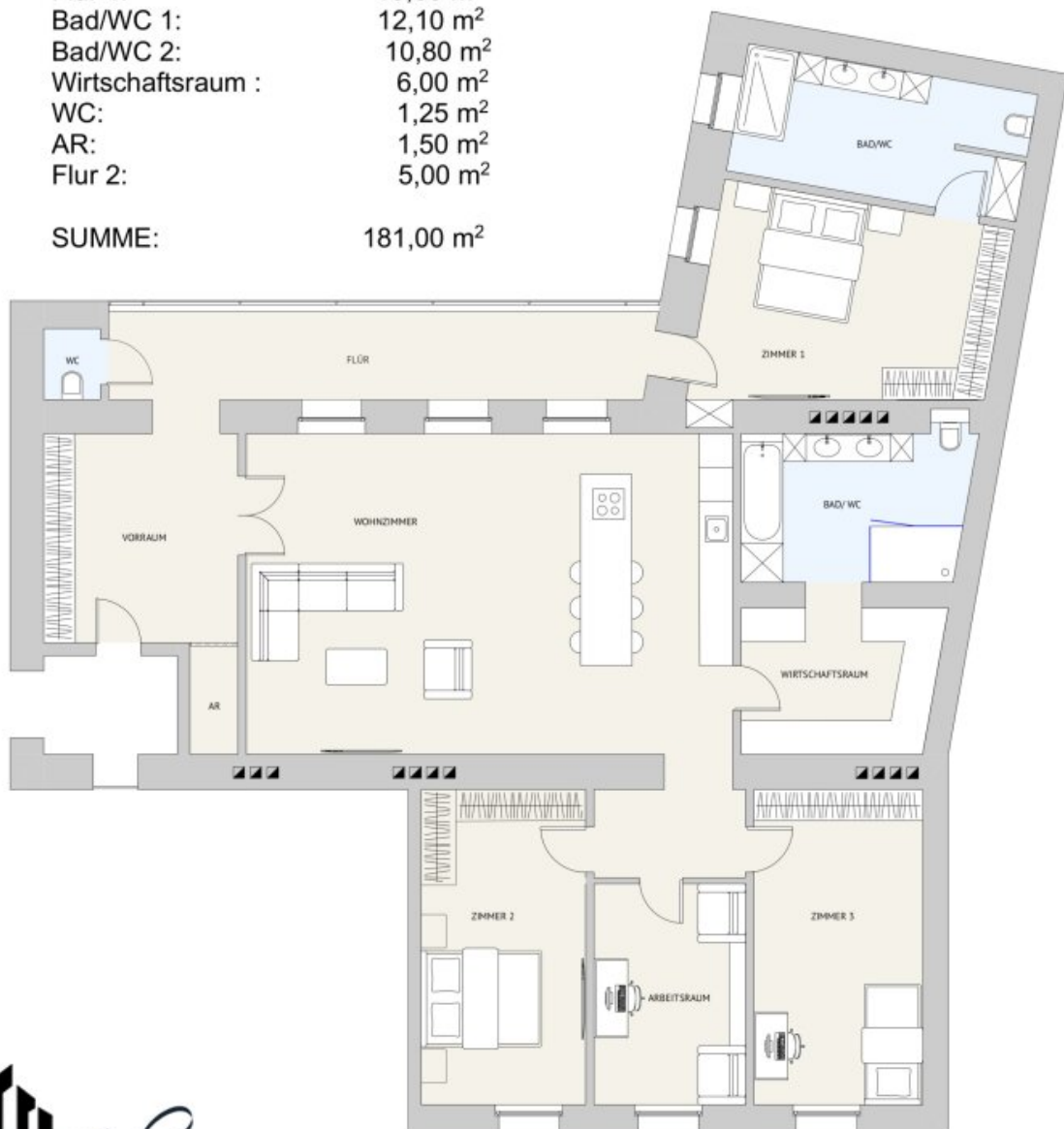


## 1030 WIEN, OBERE-WEIßGERBERSTRASSE 5, 1. STOCK, TOP 2

### WOHNNUTZFLÄCHE:

Wohnzimmer :	49,30 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	17,15 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	16,40 m <sup>2</sup>
Zimmer 3:	16,80 m <sup>2</sup>
Vorraum:	12,80 m <sup>2</sup>
Arbeitsraum:	10,60 m <sup>2</sup>
Garderobe:	5,70 m <sup>2</sup>
Flur 1:	15,60 m <sup>2</sup>
Bad/WC 1:	12,10 m <sup>2</sup>
Bad/WC 2:	10,80 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsraum :	6,00 m <sup>2</sup>
WC:	1,25 m <sup>2</sup>
AR:	1,50 m <sup>2</sup>
Flur 2:	5,00 m <sup>2</sup>

SUMME: 181,00 m<sup>2</sup>



GRUNDRISS M 1:100

## Objektbeschreibung

Wer eine Affinität für die **klassische Wiener Architektur** hegt, ist hier genau richtig!

Diese außergewöhnliche 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines traditionellen **Wiener Altbaus**.

Der **noble Fischgrätenparkett** und die hohen Decken lassen jedes Wohnherz schneller schlagen. Die **großzügig geschnittenen Räume**, insbesondere der Wohnbereich, sind besonders einladend. Die typischen **weißen Flügeltüren** versprühen einen ganz besonderen Charme. Ein weiteres Highlight ist der große, **Richtung Innenhof ausgerichtete Flur**, welcher mit **schier unzähligen Fenstern** ausgestattet ist.

**!! GROSSARTIGE GELEGENHEIT:** Die Wohnung wird im Zuge des Erwerbs kernsaniert; somit können Sie Ihre Wünsche bei der Modernisierung einfließen lassen, sodass IHRE Traumwohnung kreiert werden kann!

**Die L A G E ist h e r v o r r a g e n d :**

**Lediglich ein kurzer Spaziergang - und schon erreichen Sie die prunkvolle Wiener Innenstadt!!**

Der schöne **Donaukanal**, der - je nach Bedarf - für Entspannung und Action zugleich sorgt, liegt Ihnen zu Füßen!

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** und **Lokalitäten** findet man in der unmittelbaren Umgebung.

Der **Wiener Prater** - einer der schönsten und grünsten Stadtparks der Welt - ist ebenso in wenigen Minuten erreichbar. Nur drei Kilometer Luftlinie vom Stephansdom entfernt, pulsiert hier die Natur. Ausgedehnte **Wiesen** und **Wälder** sowie **Gewässer** bieten die ideale Umgebung für entspannende Spaziergänge, muntere Wanderungen, ausgedehnte Jogging-, Rad- und Skating-Touren und vieles mehr.

Auch die **charmante Landstraßer Hauptstraße** ist in wenigen Minuten erreichbar. Hier kann man gut essen und trinken, sinnvoll einkaufen und gemütlich flanieren.



Auch die **Anbindung** an das **öffentliche Verkehrsnetz** ist **hervorragend**:

**Straßenbahnlinien: O, 1, 2**

**Schwedenplatz: U1, U4**

**Landstraße: U3, U4**

**Kaufpreis: Preis auf Anfrage**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als VertragserrichterIn und TreuhänderIn wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der TreuhänderIn für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die modern eingerichteten Fotos virtuell gestaged sind! Diese dienen als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap