

**Erstbezug nach Sanierung - Zentral begehbare  
Altbauwohnung beim Alois-Drasche-Park**



**Objektnummer: 867**

**Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	98,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 154,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,72
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,48 €
<b>USt.:</b>	16,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

25.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Viola Dollinger**

IMMOROHR Immobilien GmbH  
Karl Liebleitner-Gasse 7/1  
2340 Mödling

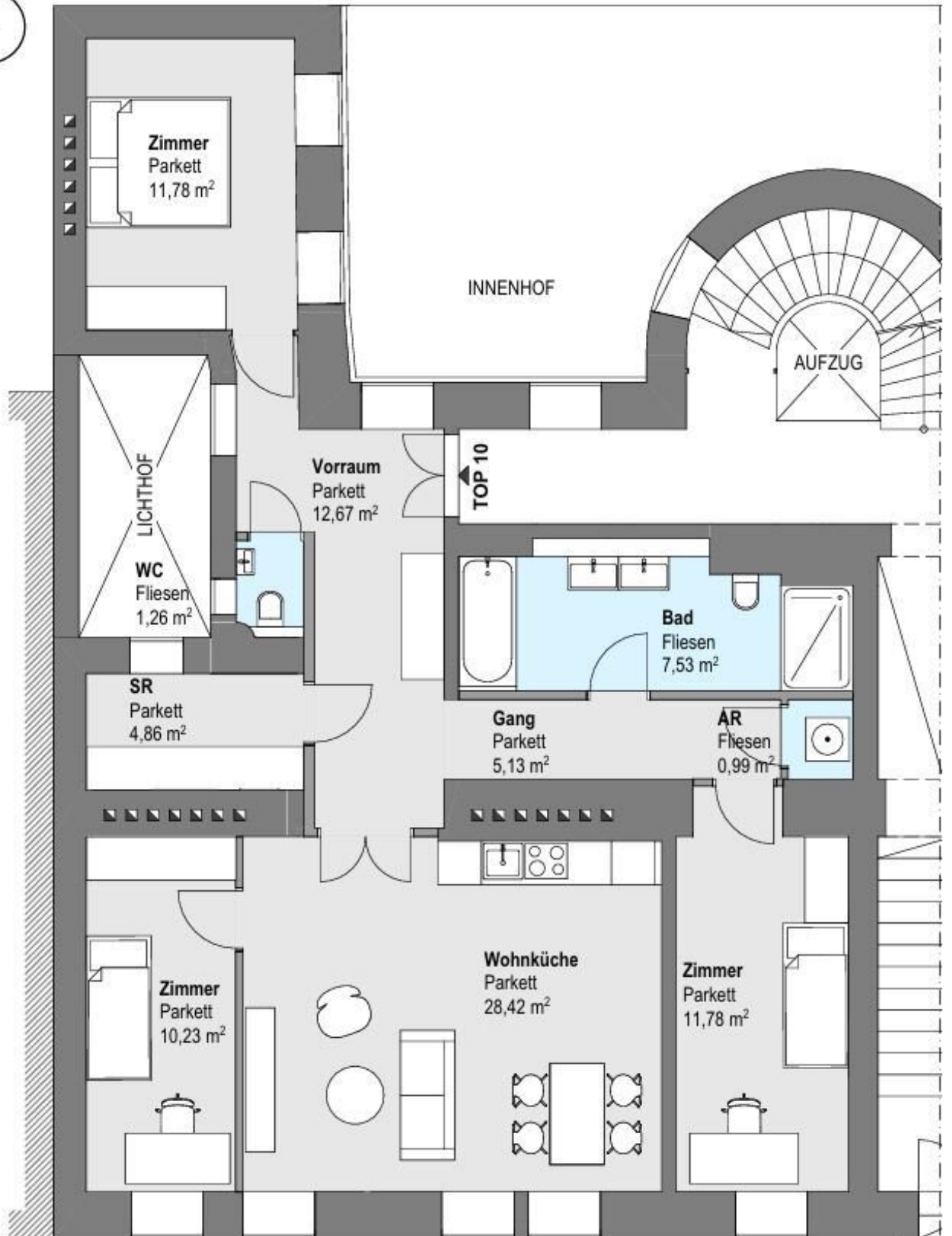
T +43 664 889 859 43











## Objektbeschreibung

**Der Wiener Altbau** - Unmittelbar neben dem charmanten Alois-Drasche-Park sowie zwischen der Wiedner Hauptstraße und dem neu entwickelten Hauptbahnhof befindet sich in einem repräsentativen Eckzinshaus diese wundervoll sanierte 3,5-Zimmer-Altbauwohnung. Durch die hohe Eingangstür des Gebäudes gelangen Sie über rund 15 Stufen in das Hochparterre der Liegenschaft sowie vor Ihre, für den Wiener Altbau typische, Wohnungseingangstür.

**Ein Zuhause zum Wohlfühlen** - Hohe Decken, Fischgrätparkett, Flügeltüren und großzügig angelegte Räume verleihen dieser Wohnung neben ihrem Altbaucharme das Gefühl, das perfekte Zuhause zu sein. Doch dies bedeutet nicht, dass Effizienz und Modernes vernachlässigt wurden, nein ganz im Gegenteil: Alle Räume sind zentral über den Gang begehbar, so auch das gerade fertiggestellte Bad mit Handtuchheizkörper, geräumiger Dusche, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken. Die geplante Küche ist optisch vom Wohn- und Esszimmer getrennt, von letzterem ist zudem das Arbeitszimmer zu betreten. Das Schlafzimmer ist in den ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet damit den perfekten Platz zur Entspannung. Sollten Sie gerne Gäste empfangen, werden Sie sich sicherlich auch darüber freuen, dass die Wohnung über eine getrennte Toilette verfügt und Ihnen trotz Besuch ausreichend Privatsphäre lässt.

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 <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung

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



**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap