

## Top-renovierte Altbauwohnung mit Lift



Einrichtungsbeispiel

**Objektnummer: 4584**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1899
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	37,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 94,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	69,53 €
<b>USt.:</b>	8,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.460,00 € inkl. 20% USt.

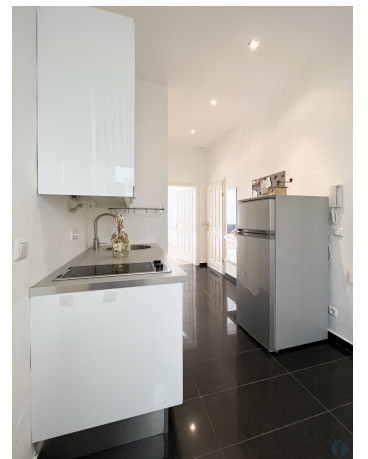
## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

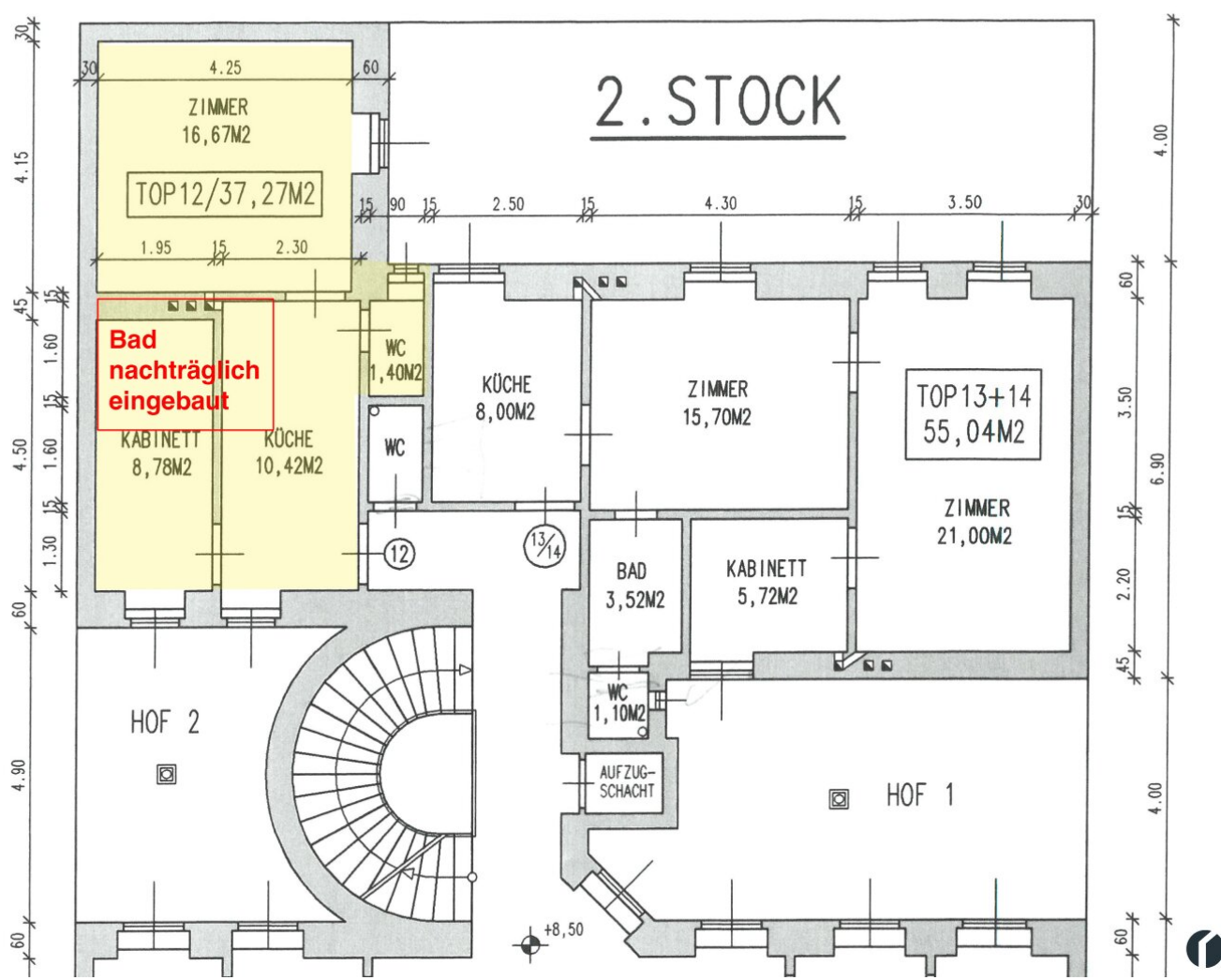






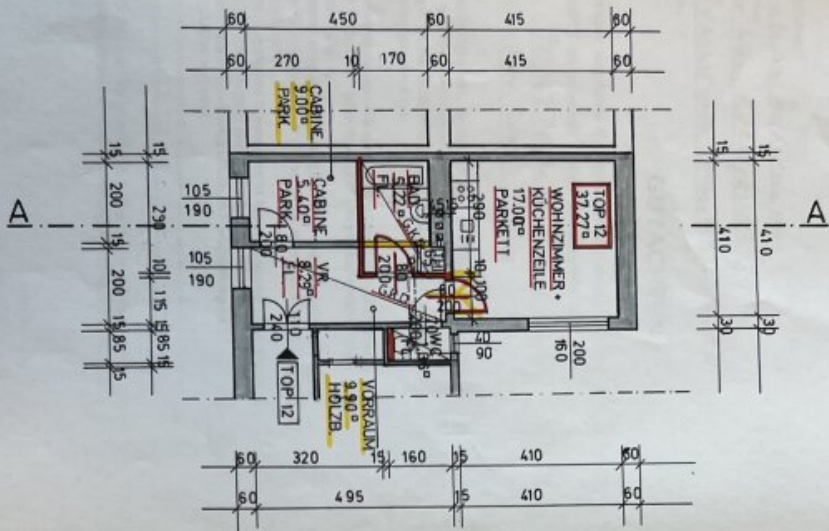








GRUNDRISS 2.0G KÖLBIGASSE 31  
1030 WIEN



SCHNITT A-A



- ① FUSSBODENNEUAUFBAU BAD
  - FLIESEN GEKLEBT 1,0 cm
  - ESTRICH 6,0 cm
  - EPOXI BESANDET
  - FOLIE
  - TDP 35/30 3,5 cm
  - BESCHÜTTUNG 4,0 cm
  - DECKE

- ② FUSSBODENNEUAUFBAU SZ + WZ.
  - BELAG PARKETT
  - VERLEGEPLATTE
  - FOLIE
  - ALTE HOLZBODEN
  - DECKE

**LEGENDE**

- ALT-BESTAND
- ABRUCH
- NEU

**STATISTIK**

NUTZFLÄCHE 37,27 M<sup>2</sup>

BEHEIZUNG  
GÄSTERWÄRMUNG  
BADLUFTELEKTROHEIZUNG  
MECHANISCH

Für den Antragssteller:  
GdL-Haus, Wied  
Ottensmayerstr. 1  
1040 Wien, 23.05.2007

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei

MA 37/3-02132-1/2007

Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 BO bewilligt

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt eine Top-renovierte 2-Zimmer Altbauwohnung im 2. Liftstock eines Hauses im Fasanviertel im 3. Bezirk. Die Wohnung verfügt über die klassischen Altbau-Ausstattungsmerkmale wie hohe Räume, Fischgrät Parkett und Kassetten-Türen.

Der große mit Fischgrät-Parkett ausgestattete Wohnraum liegt hofseitig und bietet einen Blick in den begrünten Innenhof. Als Schlafzimmer dient das Kabinett mit Fenster zu einem weiteren, kleinen Innenhof.

Das geräumige Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinen Anschluss, Handtuch-Heizkörper sowie eine Gastherme, die für Heizung mittels Radiatoren und Warmwasser sorgt. Das WC mit Handwaschbecken ist in einem separaten Raum zu finden. Die Küche wurde wie in vielen Altbauwohnungen im Vorzimmer installiert. Hier erwarten Sie eine Abwasch, ein schmaler Geschirrspüler, eine Stand-Kühl-Gefrierkombi sowie eine 2-flammige Kochplatte.

Die Wohnung wird samt Inventar verkauft. Auch auf viel Stauraum wurde Augenmerk gelegt, so gibt es im Wohnzimmer einen über die ganze Wand gehenden Einbauschränk und auch im Kabinett gibt es zusätzlichen Stauraum unter dem Bett.

Bei näherem Interesse stellen wir gerne alle relevanten Dokumente wie Wohnungseigentumsvertrag, Jahresabrechnung, Protokoll der Eigentümerversammlung zur Verfügung.

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap