

**Rohdiamant in Bestlage - Einzigartiger Altbau mit 66m²
und Balkon | U4 Kettenbrückengasse**



Objektnummer: 1575/121

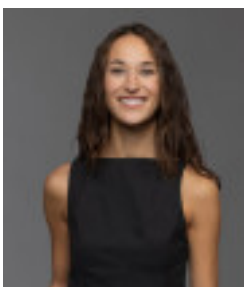
Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1844
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,43 m ²
Zimmer:	2,50
Balkone:	1
Keller:	4,52 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	154,77 €
USt.:	15,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien

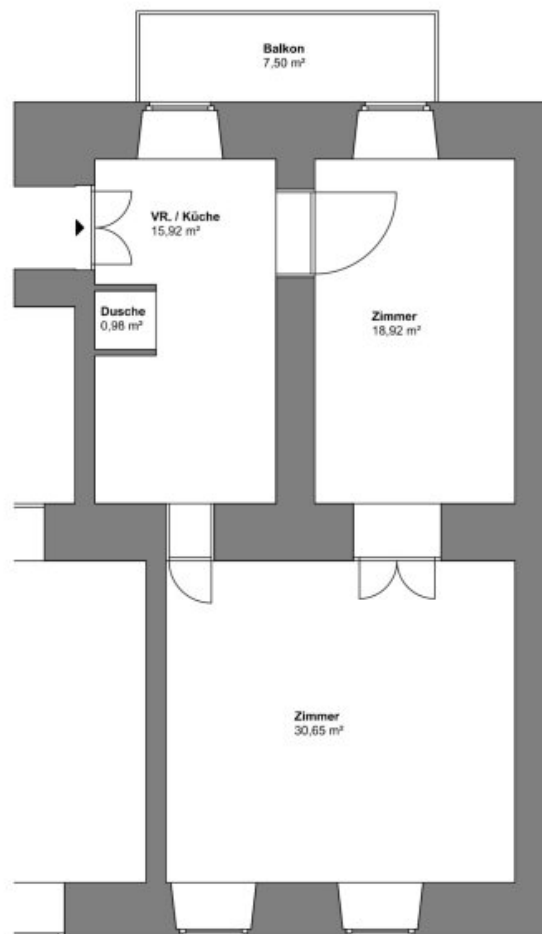






BESTAND

Vorraum / Küche	15,92 m ²
Dusche	0,98 m ²
Zimmer	18,92 m ²
Zimmer	30,65 m ²
	<hr/>
	66,47 m²



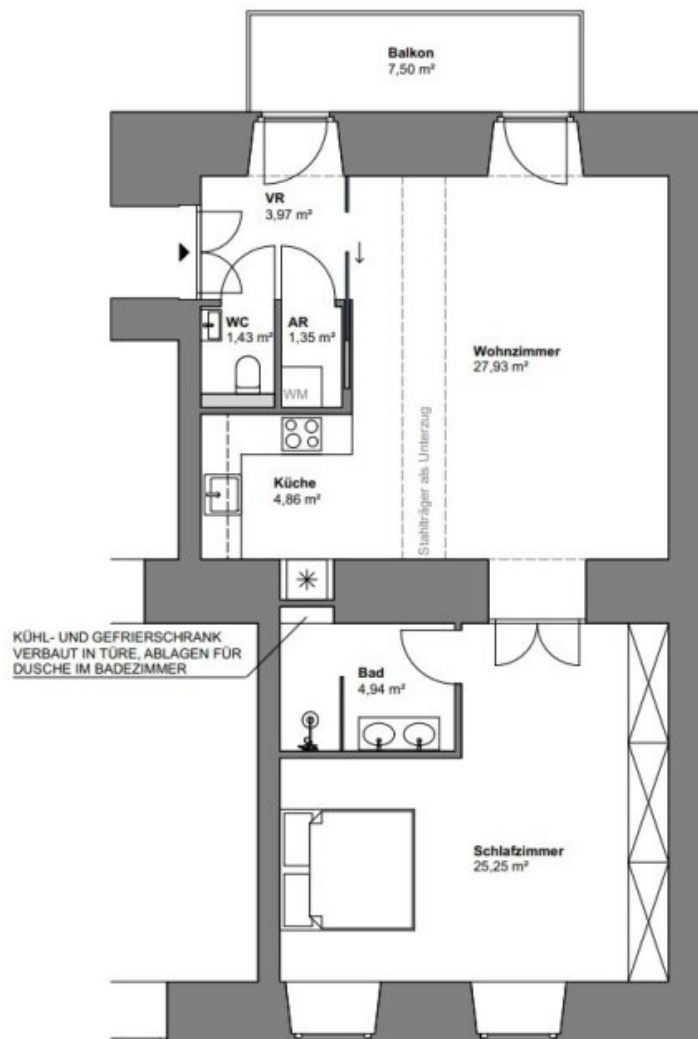
Schönbrunnerstraße 2 / Stiege 3 / Top 20 & 31
1040 Wien

23.08.2023

M= 1:100

VARIANTE 1
TRAGENDE ZWISCHENWAND WIRD ENTFERNT

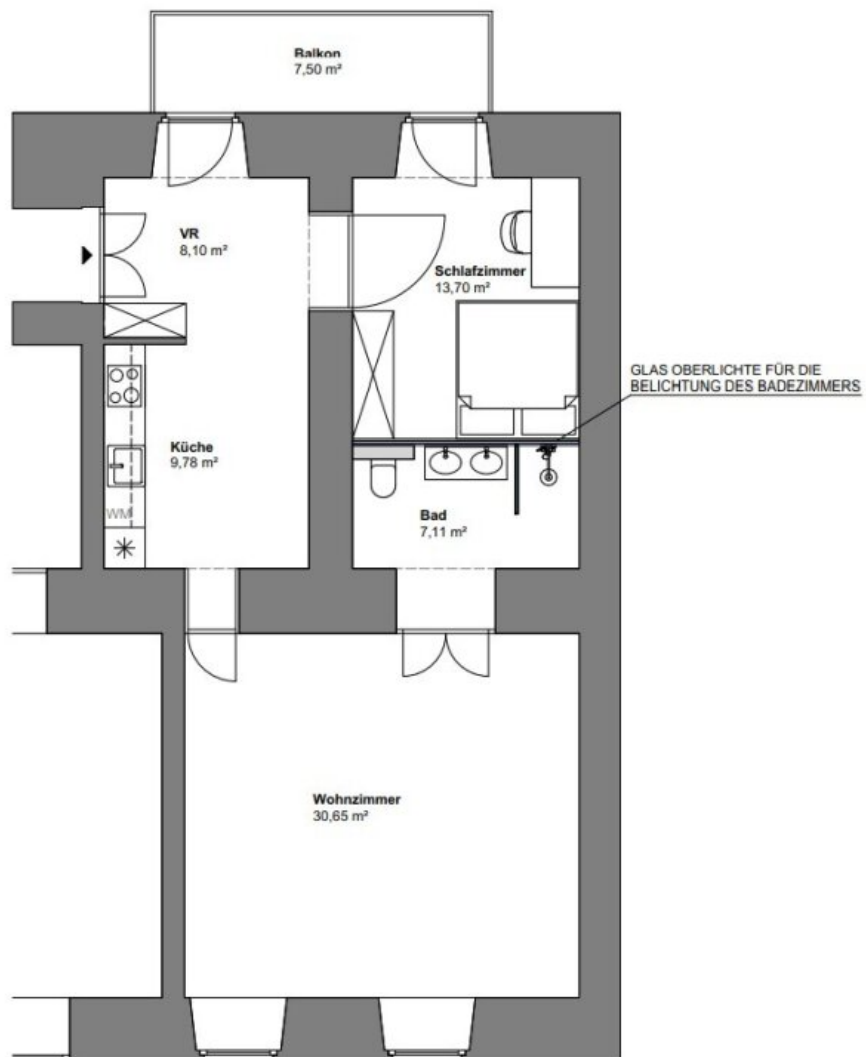
Vorraum	3,97 m ²
Wohnzimmer	27,93 m ²
Küche	4,85 m ²
Schlafzimmer	25,25 m ²
Bad	4,94 m ²
WC	1,43 m ²
AR.	1,35 m ²
	<hr/>
	69,72 m²



VARIANTE 2

TRAGENDE ZWISCHENWAND BLEIBT - STUDENTENWOHNUNG
WC IN BADEZIMMER

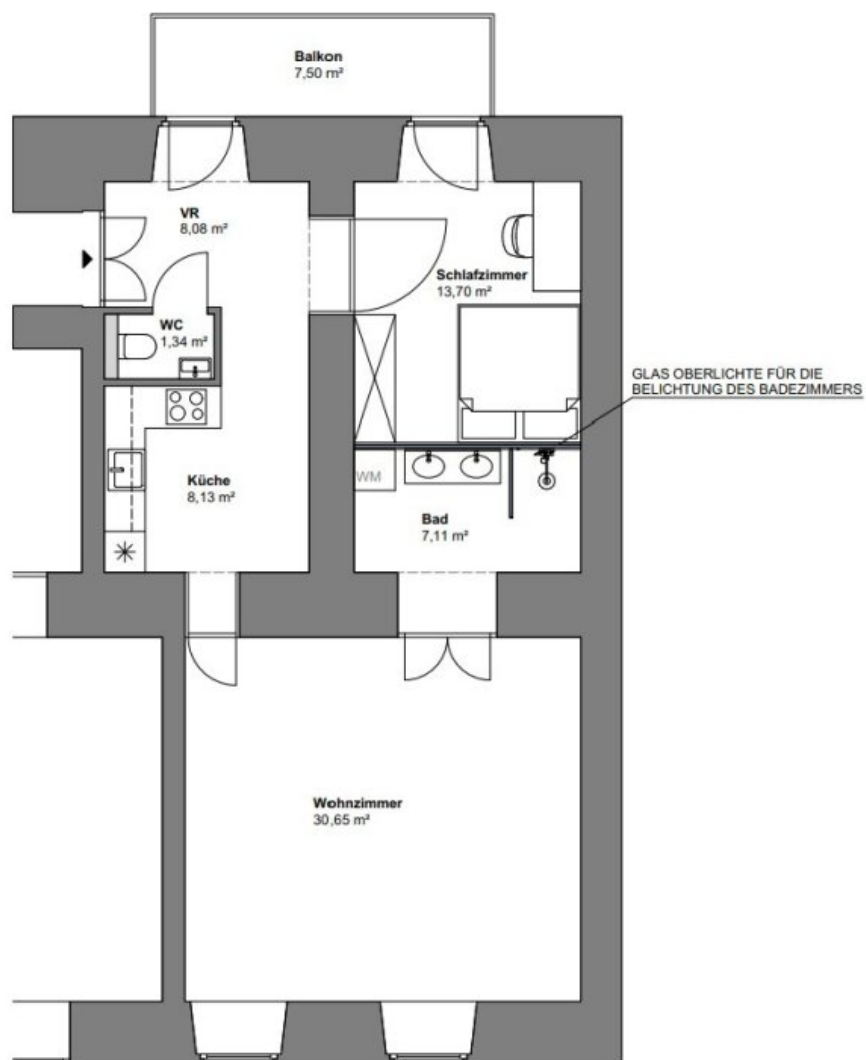
Vorraum	8,10 m ²
Wohnzimmer	30,65 m ²
Küche	9,78 m ²
Schlafzimmer	13,70 m ²
Bad	7,11 m ²
<hr/>	
	69,34 m²



VARIANTE 3

TRAGENDE ZWISCHENWAND BLEIBT - STUDENTENWOHNUNG
WC GETRENNT

Vorraum	8,08 m ²
Wohnzimmer	30,65 m ²
Küche	8,13 m ²
Schlafzimmer	13,70 m ²
Bad	7,11 m ²
WC	1,34 m ²
	<hr/>
	69,01 m²



Objektbeschreibung

Diese Altbauwohnung in **Bestlage** bietet Ihnen auf **großzügigen 66 m²** die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** eines **gepflegten Altbaus und besticht** durch ihre **durchgesteckte Bauweise**. Diese besondere Architektur sorgt für eine hervorragende Belichtung, da die Wohnung sowohl nach **Nord/Osten** als auch nach **Süd/Westen** ausgerichtet ist.

Perfekte Lage - Zentral und lebenswert

Besser geht es nicht: Diese Wohnung befindet sich nur 3 Minuten zu Fuß von der U4-Station Kettenbrückengasse entfernt, direkt am Beginn des berühmten Naschmarkts.

Auf der Kettenbrückengasse steht Ihnen ein breites Angebot an Geschäften für den täglichen Bedarf zur Verfügung, darunter ein Billa, BIPA, eine Apotheke und vieles mehr.

Die Umgebung ist außerdem für ihre exzellente Gastronomie bekannt. Entdecken Sie erstklassige Restaurants wie NineOfive Vienna, den Schlawiner, X.O Burger und Made in Sud – hier wird das Leben zum Genuss.

Diese zentrale Lage bietet alles, was das Herz begehrt, und macht die Wohnung zum idealen Zuhause für alle, die urbanes Leben in vollen Zügen genießen möchten.

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.