

## **Verkauft: City Wohnung in Top-Lage in 1010**



**Objektnummer: 7840/58**

**Eine Immobilie von BSC Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Wohnfläche:</b>	66,27 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,00 €
<b>USt.:</b>	16,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

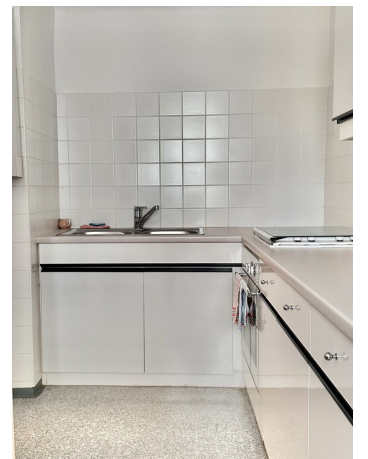


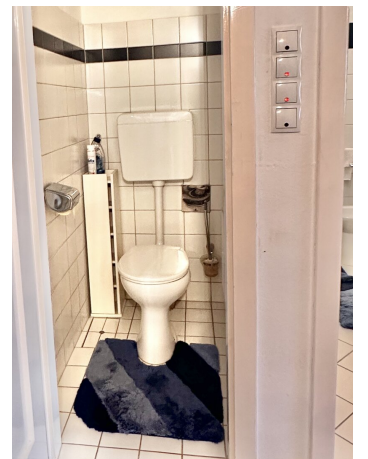
**Mag. Sabina Berloff**

BSC Immobilien  
Burggasse 104 / Top 10  
1070 Wien















## Objektbeschreibung

----- Verkauft ----- Die Wohnung befindet sich in einem geschichtsträchtigen Wiener Gebäude, das erstmals Mitte des 16. Jahrhunderts im „Hofquartierbuch“ Erwähnung fand. Ein bemerkenswertes Detail: Von 1815 bis 1817 lebte hier niemand Geringerer als Ludwig van Beethoven. Über dem Hauseingang erinnert ein kunstvolles Mosaik von Leopold Christian Pfeffer an diesen berühmten Bewohner. 1944 wurde das Gebäude bei einem Luftangriff weitgehend zerstört und im Jahr 1965 von den renommierten Architekten Fritz Prerovsky und Franz Wallisch neu errichtet.

Die nach Westen ausgerichtete Wohnung erstreckt sich über eine Fläche von ca. 66 m<sup>2</sup> und besticht durch einen großzügigen Grundriss. Beim Betreten öffnet sich ein weitläufiger Eingangsbereich, der Zugang zu einem kleinen Abstellraum, einem separaten WC sowie einem Badezimmer mit Dusche bietet. Der zentrale Wohnraum bildet das Herzstück der Wohnung und verbindet die angrenzende Wohnküche auf der linken Seite mit dem offen gestalteten Schlafbereich auf der rechten. Trotz ihres Alters wurde die Wohnung nur wenig genutzt und präsentiert sich daher in einem äußerst gepflegten und sehr guten Zustand. Die Ausstattung von Bad, Küche und Vorraum stammt aus den 1970er Jahren, der Wohnbereich ist mit einem hochwertigen Parkettboden versehen ist. Ein geräumiges, trockenes Kellerabteil mit etwa 6 m<sup>2</sup> gehört ebenfalls zur Wohnung.

Mit überschaubarem Renovierungsaufwand bietet sich hier die einmalige Gelegenheit, eine City-Wohnung in bester Lage zu einem ausgesprochen attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis zu erwerben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap