

**Exklusive 3-Zimmer Altbauwohnung mit Balkon im  
Erstbezug – Modernes Wohnen im historischen Ambiente**



**Objektnummer: 8422/1571**

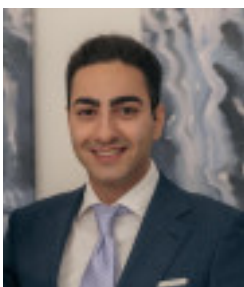
**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	348.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,55 €
<b>USt.:</b>	16,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Plishtiev**

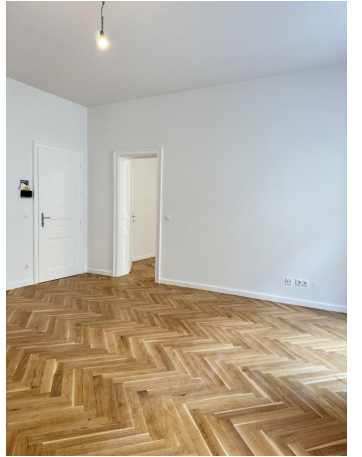
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

T +43 664 466 4776

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

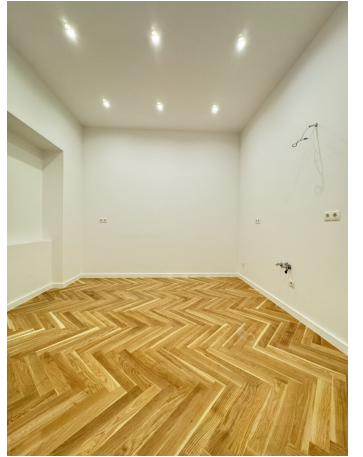
termin zur





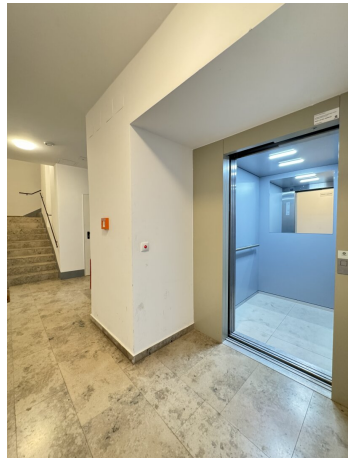


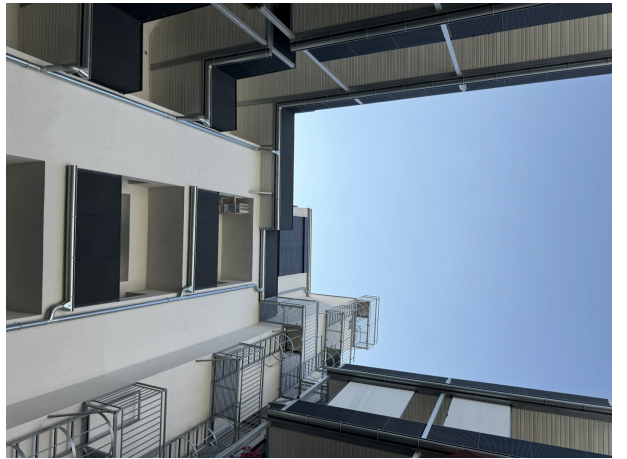






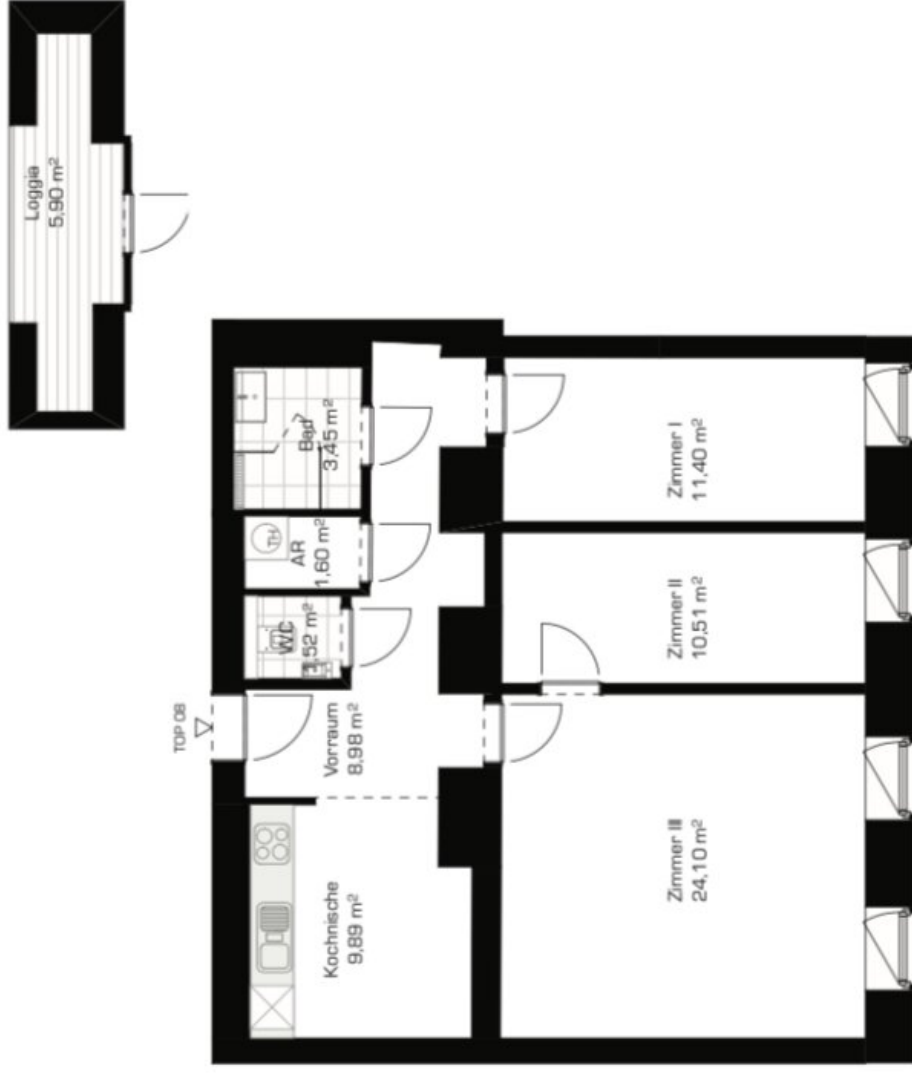








Vorraum	8,98 m <sup>2</sup>
Kochnische	9,89 m <sup>2</sup>
WC	1,52 m <sup>2</sup>
AR	1,60 m <sup>2</sup>
Bad	3,45 m <sup>2</sup>
Zimmer I	11,40 m <sup>2</sup>
Zimmer II	10,51 m <sup>2</sup>
Zimmer III	24,10 m <sup>2</sup>
Loggia	5,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>71,45 m<sup>2</sup></b>
Wohnnutzfläche	
Loggia	5,90 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine wunderschön generalsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung in 1150 Wien. Die Wohnung, die sich im 1. Stock eines klassischen Gründerzeithauses befindetet, bietet auf ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz und Komfort. Der gelungene Grundriss sowie die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause sowohl für Paare als auch für kleine Familien. Eine großzügige Loggia sowie eine moderne Fußbodenheizung runden das Angebot ab. Die Wohnung ist sofort bezugsfertig.

## Details

- Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>
- Verfügbar ab: Sofort
- Zimmer: 3
- Loggia: 1 (ca. 5,9 m<sup>2</sup>, Zugang über den Gang)
- Badezimmer: 1
- WC: 1
- Stockwerk: 1. Etage
- Heizung: Fußbodenheizung
- Lift: Personenaufzug
- Zustand: Erstbezug
- Kaufpreis: 348.000,00 €

## Ausstattung:

Die Wohnung wurde komplett saniert und erstrahlt in neuem Glanz. In den Wohnräumen sorgt ein hochwertiger Parkettboden für eine angenehme Atmosphäre, während die Nassräume modern verflieset und mit Markenarmaturen ausgestattet sind. Die Fußbodenheizung in allen Räumen garantiert wohlige Wärme und ein modernes Wohngefühl. Die großzügige Loggia

bietet zusätzlichen Platz für entspannte Stunden im Freien.

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitengasse im 15. Wiener Gemeindebezirk, nur etwa 8 Gehminuten vom Westbahnhof entfernt. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die Straßenbahnlinien 5, 9, 18, 49, 52 und 60 sowie die U-Bahnlinien U6 und U3 sind bequem erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Der nahe gelegene Auer-Welsbach-Park und der Schlossgarten Schönbrunn laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Falls Sie Interesse an dieser wunderschönen Altbauwohnung haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, schicken Sie uns bitte eine E-Mail-Anfrage mit Ihren Terminwünschen!

Besuchen Sie auch unsere Homepage **adamant-immobilien.at** für weitere Immobilienangebote, die nicht auf gängigen Plattformen zu finden sind.

**Für weitere Fragen steht Ihnen Herr David PLISHTIEV gerne unter [0664 466 4776](tel:06644664776) 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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap