

## **Traumhaft sanierter Altbauwohnung in der Clusiusgasse!**



Zimmer 1

**Objektnummer: 6653/623**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1894
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 145,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,92
<b>Kaufpreis:</b>	675.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,39 €
<b>USt.:</b>	23,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

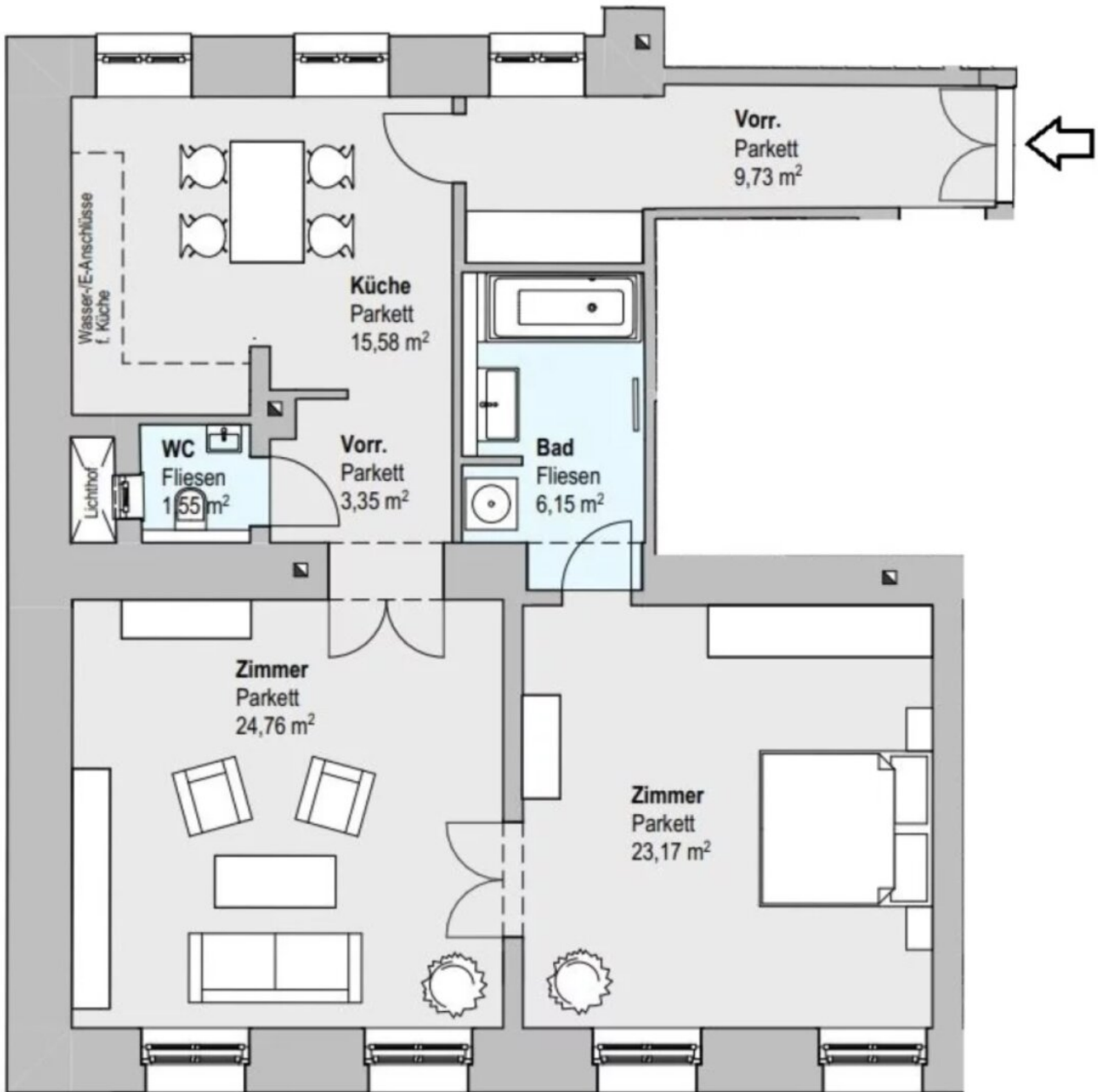
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zur U-bahn gelangt diese **knapp 85m<sup>2</sup> große, kernsanierte 3 Zimmerwohnung** zum Verkauf! Sie liegt im **1. Liftstock** eines gepflegten Hauses und weiß zu überzeugen. **Hochwertiger neuer Echtholzparkettboden, altbautypische Flügeltüren und wundervolle Raumhöhen** - diese Wohnung bietet viele Elemente für Altbauliebhaber. Hervorzuheben ist der **großzügige Grundriss** der Wohnung. Die **beiden Zimmer** bieten mit Größen von **knapp 25m<sup>2</sup> und 23m<sup>2</sup>** viele Nutzungs- und Einrichtungsmöglichkeiten. Im **geräumigen Küchenraum** sind sämtliche Anschlüsse für die Küchenzeile Ihrer Wahl vorhanden - auch ein großer Esstisch findet Platz. Das **geschmackvoll verflieste Ensuite - Badezimmer** wurde mit **einer Badewanne, einem Handwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss** versehen. Die **separate Toilette** sowie der **geräumige Vorraum** komplettieren das Immobilienangebot.

### Aufteilung:

- Vorzimmer
- Küchenraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Ensuite- Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap