

**Bestlage beim Naschmarkt | Charmanter Altbau mit viel Potenzial und Balkon zum Innenhof**



**Objektnummer: 1575/184**

**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1844
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	85,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 74,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,60
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	186,25 €
<b>USt.:</b>	18,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



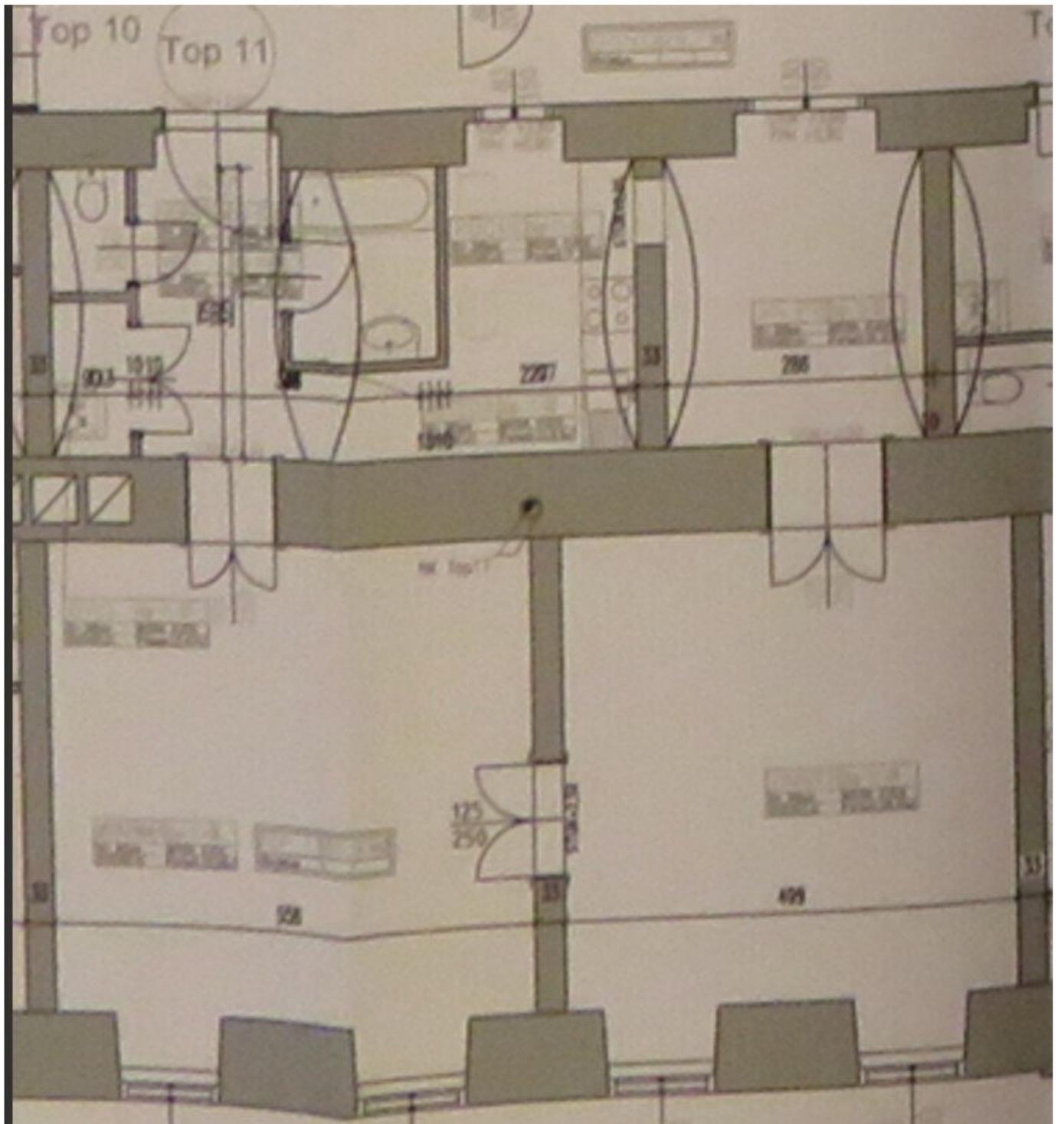
**Pia Schelling**

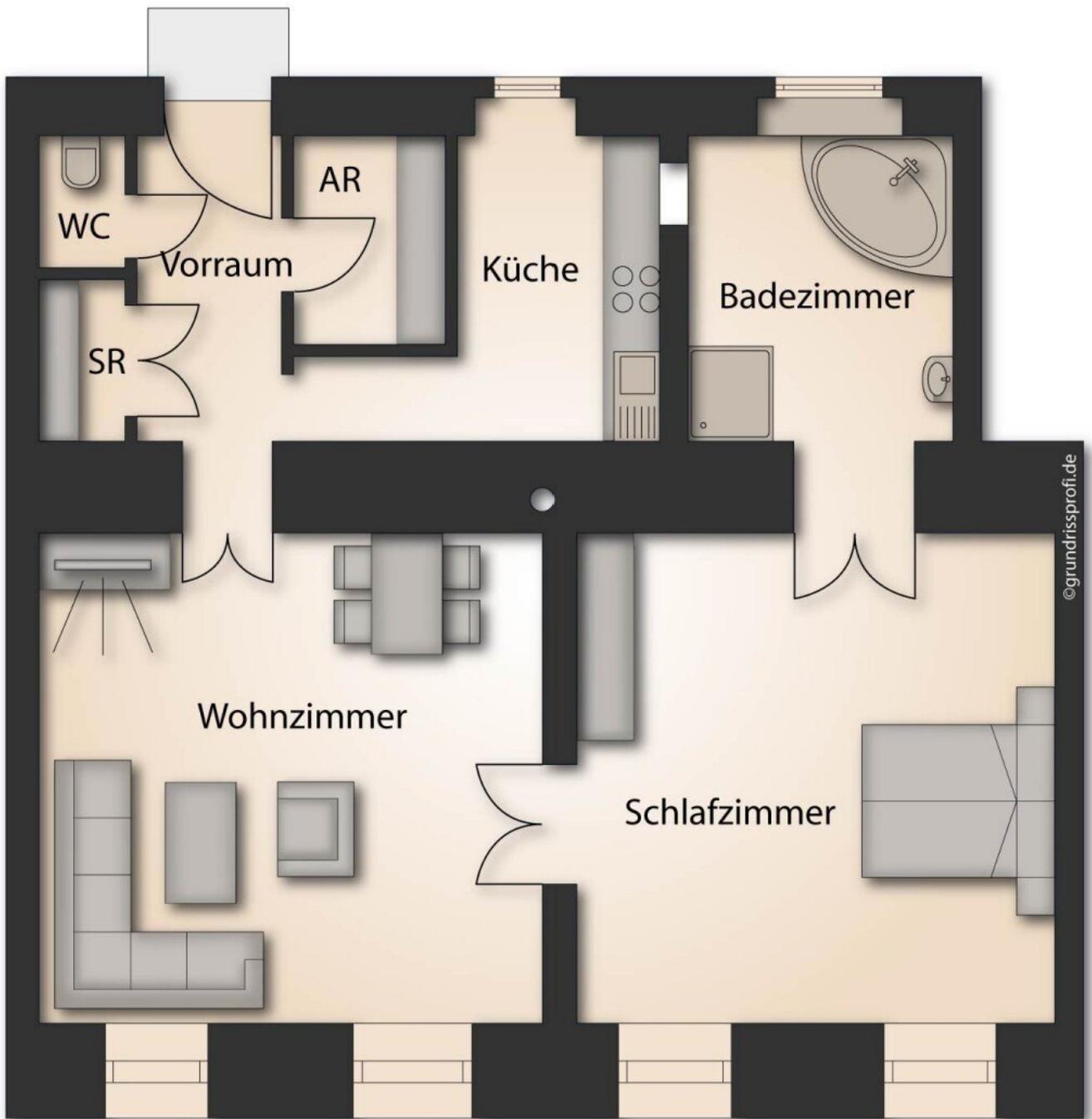
Pia Estate GmbH  
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese renovierungsbedürftige Altbauwohnung im **1. Liftstock** eines gepflegten Gebäudes in der begehrten Lage zwischen Heumühlgasse und Schönbrunnerstraße.

Die Wohnung besticht durch ihre Großzügigkeit und die charakteristischen Altbaulemente, darunter eine beeindruckende **Raumhöhe von 3,45 m** und Flügeltüren, die viel Potenzial bieten, um ein **perfektes Eigenheim auf 85 m<sup>2</sup> zu schaffen**.

Zu dieser charmanten Altbauwohnung gehört ein **8,5 m<sup>2</sup> großer Balkon**, der einen **idyllischen Blick** in einen **ruhigen, begrünten Innenhof** bietet. Der Balkon, der sich direkt gegenüber der Wohnungstür befindet, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet eine ideale Rückzugsmöglichkeit mitten in der Stadt.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf ca. **225,00 €**.

### **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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **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