

## Kompakte Altbauwohnung – perfekt für Singles oder Paare



Wohnküche

**Objektnummer: 4632**

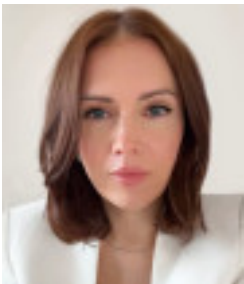
**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1883
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.004,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Sagmeister**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 660 60 11 222  
H +43 660 60 11 222





KOKRON  
IMMOBILIEN



KOKRON  
IMMOBILIEN

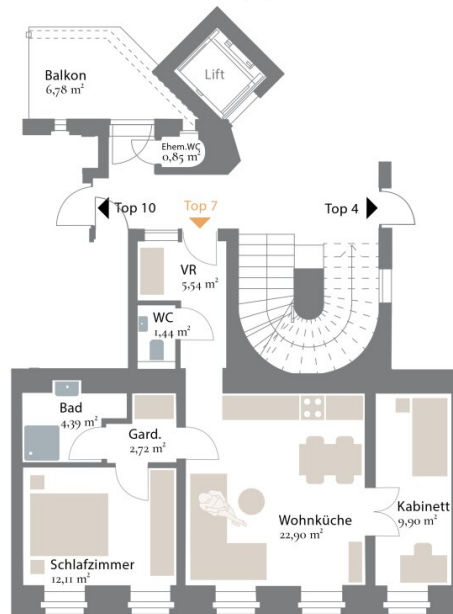






**NUNC MAXIME**  
nun mehr denn je

Top 7, 1. Stock



Nutzfläche: ca. 59 m<sup>2</sup>  
Freifläche: ca. 6,78 m<sup>2</sup>  
Gewichtete Fläche: 61,03 m<sup>2</sup>  
Abstellfläche: ca. 0,85 m<sup>2</sup>

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG



# Objektbeschreibung

## Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort

Die zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Wohnung ist Teil des Projektes „**NUNC MAXIME. nun mehr denn je**“, welches insgesamt 21 Wohneinheiten in einem prachtvollen Gründerzeithaus aus dem Jahr 1883 umfasst.

Im Rahmen dieses Projektes wurden 7 Dachgeschosswohnungen neu errichtet und 11 Bestandswohnungen in den Regelgeschossen mit viel Sorgfalt saniert, wobei sowohl die historische Bausubstanz als auch die Ansprüche modernen Wohnens berücksichtigt wurden. Jede Einheit bietet eine harmonische Kombination aus historischem Charme und modernen Wohnstandards. Alle Wohneinheiten haben einen **barrierefreien Zugang**.

Das gesamte Wohngebäude besticht durch seinen äußerst gepflegten Zustand und eine gelungene Symbiose aus Altbau-Charakter und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Wohnung liegt im 1. Stock und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Optional kann zusätzlich ein Kellerabteil erworben werden. Die Erstellung eines Energieausweises wurde bereits beauftragt und wird spätestens vor der Kaufvertragsunterzeichnung vorgelegt.

## Perfekt für anspruchsvolle Städter

Diese Wohnung ist ideal für Berufstätige, Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine ruhige und komfortable Wohnumgebung legen und gleichzeitig die Vorzüge der Stadt nicht missen möchten.

Mit der exzellenten Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz erreichen Sie die Innenstadt sowie wichtige Knotenpunkte in kürzester Zeit.

## Verkehrsanbindung:

- U3 Schweglerstraße
- Buslinien 12A, N49
- Straßenbahnlinien 9, 49

## **THE Park.**

Demnach wird das Wiener Westbahnareal einen neuen Park erhalten, der sich über fünf Hektar entlang der Gleise erstrecken wird.

Derzeit liegt ein Grundkonzept für dieses terrassenartige Projekt vor, das in enger Zusammenarbeit mit der Bevölkerung entwickelt wurde.

Im Mittelpunkt steht das Areal in Rudofsheim-Fünfhaus, das sich zwischen der Felberstraße und den Bahngleisen erstreckt. Die Arbeiten an der Parkterrasse sind für den Beginn des Jahres 2030 geplant.

*Fotos: ©Tatiana Sagmeister & Lukas Drobny*

Als Vertragserrichter ist verpflichtend Herr Mag. Rudolf Lind anzugeben.

## **Besichtigungen:**

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap