

WÄHRINGER COTTAGE - STILVOLLE 3-ZIMMER-WOHNUNG NAHE WÄHRINGER PARK



Objektnummer: 1693/51

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1874
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,28 m ²
Nutzfläche:	78,28 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	168,07 €
USt.:	16,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

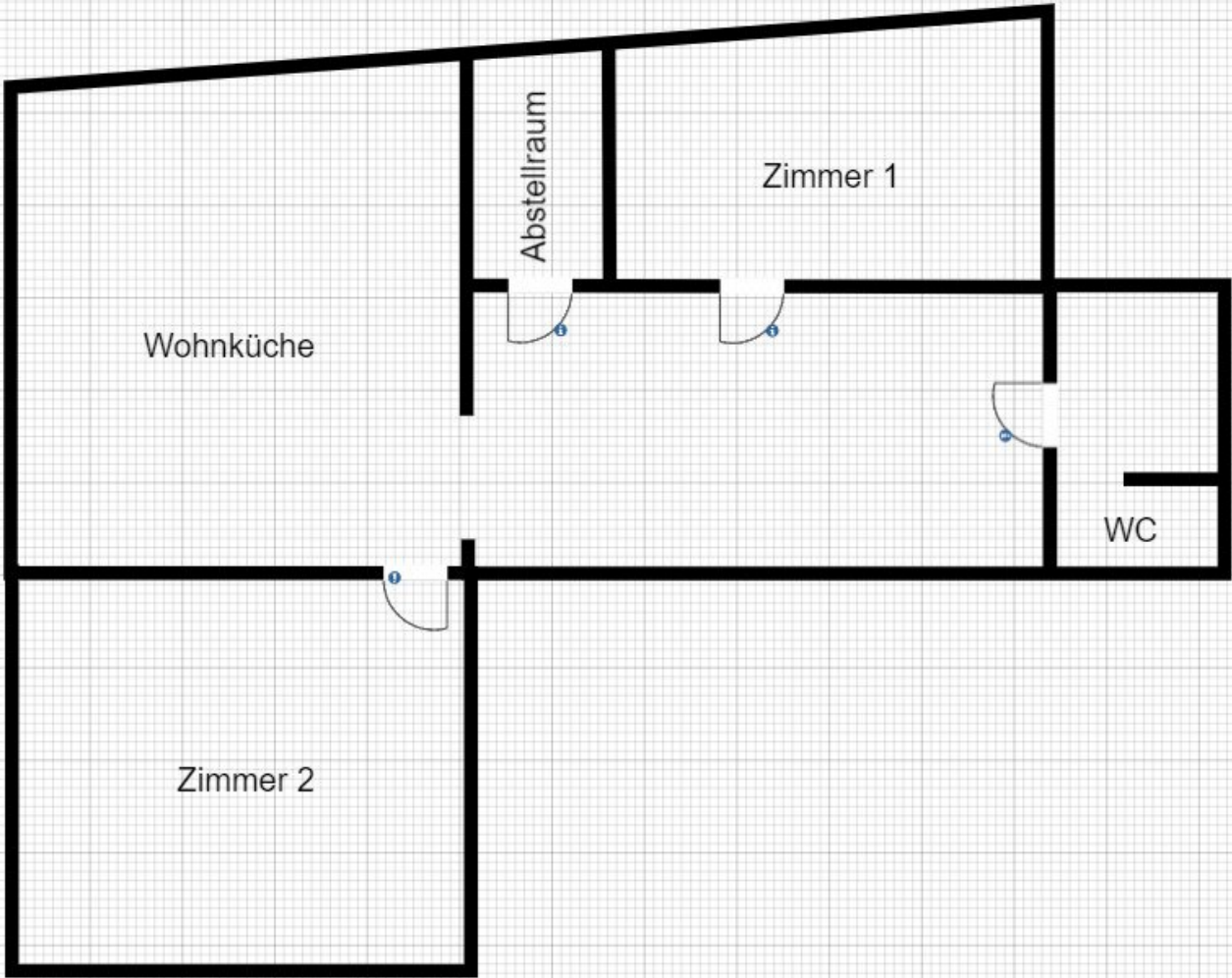
ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien











Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Altbauwohnung liegt im beliebten Währinger Cottageviertel und befindet sich im 1. Stock eines wunderschönen Gründerzeithauses aus dem Jahr 1874. Die Wohnung besticht durch den klassischen Wiener Altbaucharme, die hohen Decken, die großzügige Raumaufteilung, die Nähe zu mehreren Parks (Währinger Park, Währinger Schubertpark, Sternwartepark und Türkenschanzpark) sowie der ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsanbindung.

Die 3-Zimmer Wohnung erstreckt sich auf ca. 78m² und gliedert sich wie folgt:

- geräumiges Vorzimmer
- modernes Tageslicht-Bad mit großer Dusche, Waschbecken und WC
- Zimmer (Schlaf-, Arbeits-, Kinderzimmer)
- großes Wohn-/Esszimmer mit moderner offener Küche
- großes Schlafzimmer
- Abstellraum mit WM-Anschluss

Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertige Parkettböden
- neuwertige Fenster mit Doppelverglasung
- vollausgestattete Küche mit Kochinsel inkl. hochwertigen Geräten

- moderne Fliesen im Bad und Abstellraum

- Gegensprechanlage

Zusatzinformationen:

Es besteht die technische Möglichkeit die Wohnung mit der angrenzenden Nachbarwohnung (4 Zimmer mit einer Größe von ca. 106m²) zu verbinden. Die Gesamtfläche würde dann ca. 184m² betragen.

Die Wohnung wird UNMÖBLIERT übergeben.

Im Erdgeschoß befindet sich ein Fahrradabstellraum.

Kosten:

- **KP: EUR 499.000,-**

- monatliche Betriebskosten: **EUR 184,88 inkl. USt.**

- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 147,55**

- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

Der Stand der Rücklage beträgt laut Hausverwaltung per 28.5.2024 gesamt ca. EUR 12.400,-

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53

oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

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 <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap