

Historische Schönheit, moderner Komfort: Altbauwohnung mit Stadtblick



Schlafzimmer

Objektnummer: 4652

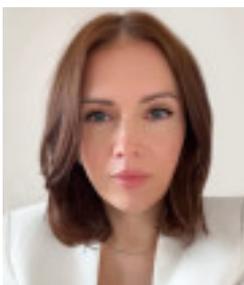
Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1150 Wien |
| Baujahr: | 1883 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 63,27 m ² |
| Nutzfläche: | 63,27 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 56,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,60 |
| Kaufpreis: | 379.000,00 € |
| Betriebskosten: | 94,91 € |
| USt.: | 10,76 € |
| Provisionsangabe: | |

13.644,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Sagmeister

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien

KOKRON
IMMOBILIEN



KOKRON
IMMOBILIEN

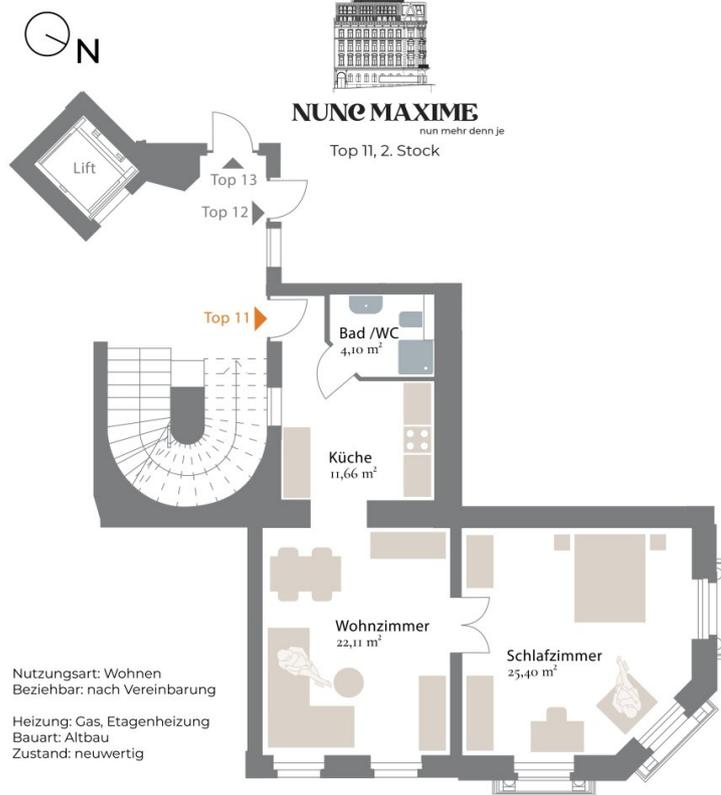






KOKRON
IMMOBILIEN





Eckdaten

Nutzfläche: ca. 63,27 m²

Raumhöhe: 3,26 m

Anzahl Zimmer: 2

Anzahl Bäder: 1

Anzahl WC: 1

Nutzungsart: Wohnen
Beziehbar: nach Vereinbarung

Heizung: Gas, Etagenheizung
Bauart: Altbau
Zustand: neuwertig

Schematische Darstellung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **klassische Altbauwohnung** in einem Haus aus dem Jahr 1883. Im Jahr 2021 wurde das Haus mit dem Ausbau von zwei neuen Dachgeschossen und der **Installation eines Lifts** modernisiert.

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im 2. Stock bietet mit ca. 63 m² Wohnfläche, einer Raumhöhe von 3,26 Metern und einem traumhaften Blick auf die Stadt ein einzigartiges Wohnerlebnis.

Die zentrale Lage bietet **perfekte Infrastruktur**: Geschäfte, Cafés und Parks sind fußläufig erreichbar, während die Stadt durch **hervorragende Verkehrsanbindungen** jederzeit zum Greifen nah bleibt.

Für wen ist diese Wohnung gemacht?

Diese Wohnung ist ideal für:

- **Singles und Paare**, die großzügige Räume und eine kluge Raumaufteilung schätzen
- **Best Ager und Senioren**, die Wert auf Barrierefreiheit und Komfort legen
- **Berufstätige**, die eine komfortable und moderne Umgebung für Arbeit und Entspannung suchen

Bereit für einen neuen Lebensabschnitt?

Diese charmante Altbauwohnung könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Lassen Sie sich von einer einzigartigen Kombination aus historischem Flair, modernem Komfort und traumhaftem Ausblick begeistern – am besten bei einer persönlichen Besichtigung!

Möbeloption:

Die derzeitigen Möbel können nach Absprache übernommen werden. Bitte beachten Sie, dass diese nicht im Kaufpreis enthalten sind.

Highlights auf einen Blick:

- **Barrierefreier Zugang** durch einen neuen Lift
- Durchdachte Raumaufteilung für maximalen Wohnkomfort
- Top-Lage mit hervorragender Infrastruktur: **Nur ca. 2 Gehminuten zur U3-Station Schweglerstraße**
- Nahversorgung: Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe

Machen Sie diese einzigartige Altbauwohnung zu Ihrem neuen Zuhause und genießen Sie ein Leben voller Stil, Ruhe und Komfort. Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen!

Verkehrsanbindung:

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

Westbahnhof

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 Rudolfsheim-Fünfhaus, das sich zwischen der Felberstraße und den Bahngleisen erstreckt. Die Arbeiten an der Parkterrasse sind für den Beginn des Jahres 2030 geplant.

Sonstiges:

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist an die Kanzlei Mag. Rudolf Lind, MAS, Hauptplatz 11, 2100 Korneuburg, gebunden.

Die Beiträge zur Rücklage und zu den Betriebskosten gelten als unverbindliche Richtwerte und unterliegen einer möglichen Anpassung im Rahmen der Durchführung der Parifizierung.

Fotos: ©Tatiana Sagmeister & Lukas Drobny

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!

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