

## Helle Altbauwohnung – Perfekte Lage nahe U3 Schweglerstraße



Wohnküche

**Objektnummer: 4653**

**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>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,60
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,86 €
<b>USt.:</b>	10,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.284,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Sagmeister**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

KOKRON  
IMMOBILIEN



KOKRON  
IMMOBILIEN



KOKRON  
IMMOBILIEN



KOKRON  
IMMOBILIEN



KOKRON  
IMMOBILIEN

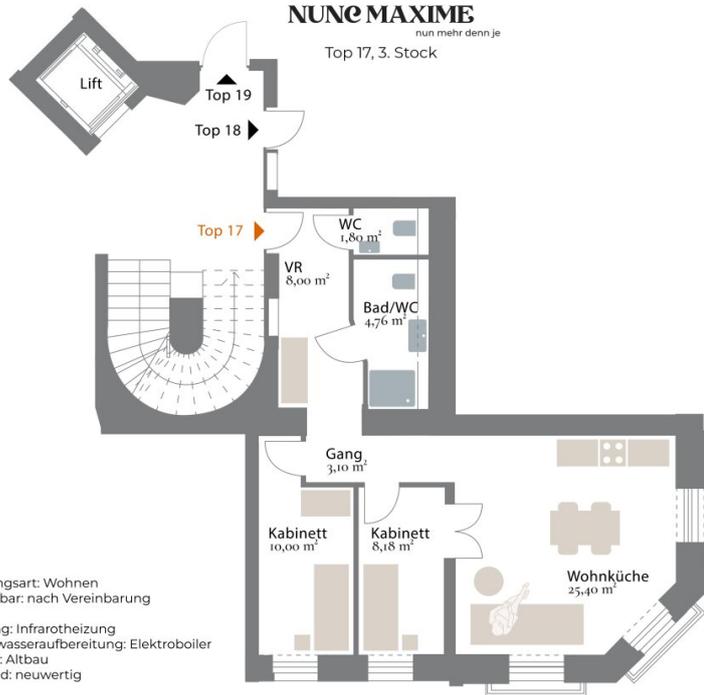


KOKRON  
IMMOBILIEN





**NUNC MAXIME**  
nun mehr denn je  
Top 17, 3. Stock



**Eckdaten**

Nutzfläche: ca. 61,24 m<sup>2</sup>

Raumhöhe: 3,09 m

Anzahl Zimmer: 3

Anzahl Bäder: 1

Anzahl WC: 2

Nutzungsart: Wohnen  
Beziehbar: nach Vereinbarung

Heizung: Infrarotheizung  
Warmwasseraufbereitung: Elektroboiler  
Bauart: Altbau  
Zustand: neuwertig

Schematische Darstellung

# Objektbeschreibung

## Wohnen zwischen Tradition und Moderne

Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer-Altbauwohnung in einem charmanten Gründerzeithaus. Das im Jahr 1883 erbaute Haus wurde 2021 durch den Ausbau von zwei neuen Dachgeschossen und die Installation eines Lifts modernisiert.

## Für wen ist diese Wohnung gemacht?

Diese Wohnung ist ideal für:

- **Singles und Paare**, die 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