

## Charmante 4-Zimmer Wohnung, Nähe Spittelberg



**Objektnummer: 4621**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	160,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 193,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,89
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	401,00 €
<b>USt.:</b>	47,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Marie-Louise Eisenburger

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84





 LIFESTYLE  
PROPERTIES

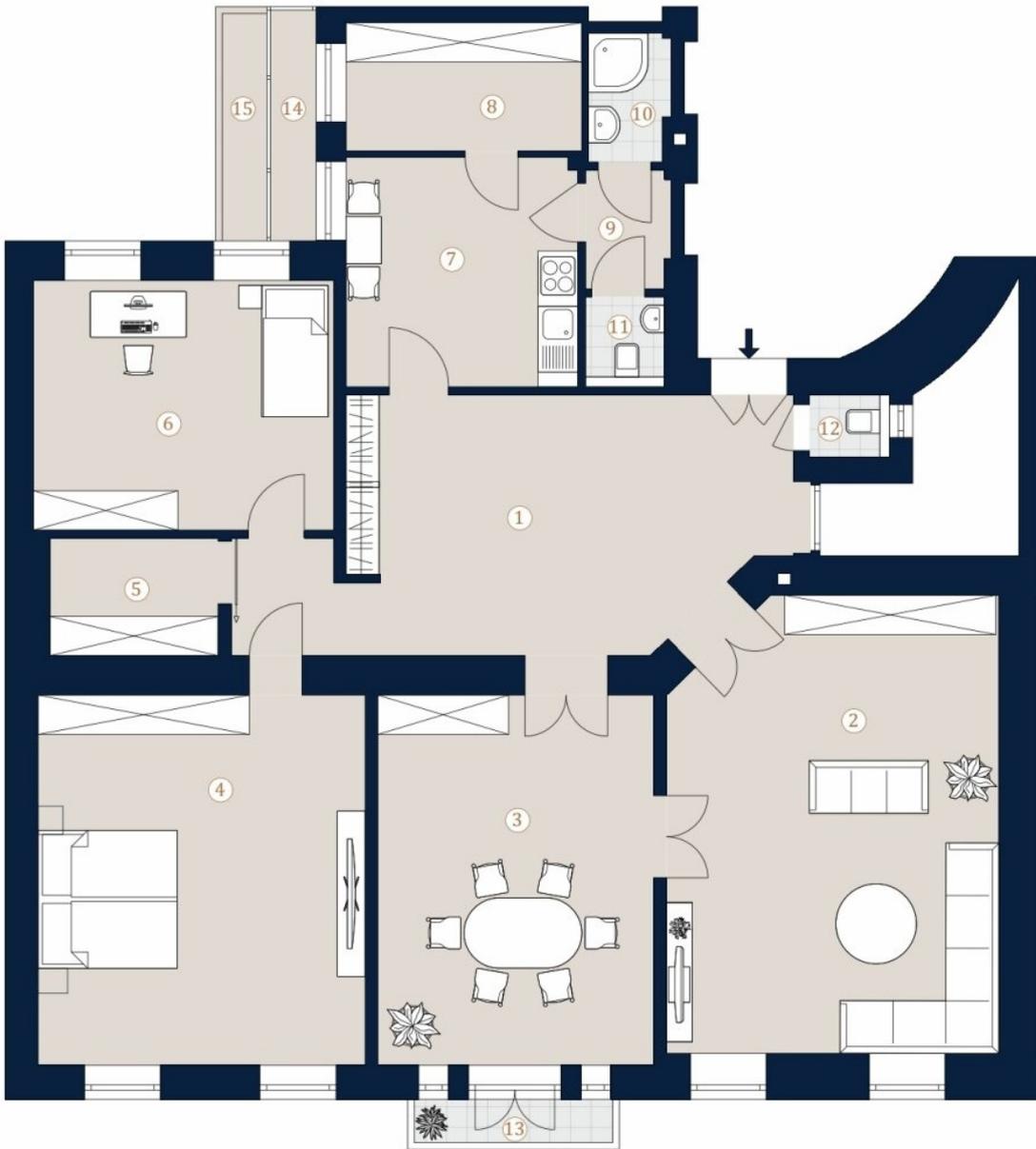


 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES





## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine helle 4-Zimmer Wohnung im 7. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im Mezzanin eines wunderschönen Altbaus und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 160,85 m<sup>2</sup>. Diese teilt sich auf in einen Vorraum, einen Wohnraum, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein separates WC. Die Wohnräume sind mit einem schönen Parkettboden ausgestattet und die Nassräume sind verflies. Beheizt wird mittels Gas-Etagenheizung.

Die elegante Altbauwohnung mit hoher Raumhöhe liegt in einer der begehrtesten Lagen der Stadt, nur wenige Gehminuten von der beliebten Mariahilfer Straße und der zukünftigen U2-Station Kirchengasse entfernt. Sie bietet eine perfekte Infrastruktur sowie hervorragende Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz, einschließlich der U-Bahn-Linien U2 und U3, der Buslinien 13A, 14A, 48A, 57A und der Straßenbahnlinie 49, die einen schnellen Zugang in die Innenstadt ermöglichen.

Die durchdachte Raumaufteilung, die durch einen zentralen Gangbereich besticht, sorgt für eine optimale Nutzung des Wohnraums und schafft eine einladende Atmosphäre. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrem Balkon mit Blick auf die pulsierende Innenstadt. Für die ruhigen Stunden können Sie sich dann auf den ca. 5 m<sup>2</sup> großen Balkon im Innenhof zurück ziehen, welcher in Kürze errichtet wird.

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- separate Toilette
- separate Küche mit Essplatz

- 1.Zimmer
  
- Wohnzimmer mit Balkon
  
- 2.Zimmer
  
- 3.Zimmer
  
- 1.Abstellraum
  
- Badezimmer mit Dusche
  
- Toilette
  
- 2.Abstellraum

Die Wohnung wird im derzeitigen Zustand verkauft, bei Bedarf kann die Wohnung auch top saniert nach vorliegender Bau- & Ausstattungsbeschreibung erworben werden. Der Kaufpreis wäre dann € 1.439.000

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap