

## **STILVOLL-MODERNISIERTER 3 ZIMMER ALTBAU NAHE BELVEDERE**



**Objektnummer: 1693/171**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 141,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,81
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,57 €
<b>USt.:</b>	11,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a









## Objektbeschreibung

Diese stilvolle **3-Zimmer Wohnung** befindet sich im **Hochparterre** eines **schönen Gründerzeithauses aus dem Jahrhundertwende**. Die Wohnung wurde **2022 hochwertig generalsaniert**. Die Wohnung besticht durch den **eleganten Altbaucharme, die perfekte Raumaufteilung und die Nähe zur Innenstadt**.

In Fußweite fahren die **Straßenbahnlinien O, 1, 71** sowie die **Schnellbahnstation Rennweg**. Der **Hauptbahnhof** ist zu Fuß in **20 Minuten** erreichbar.

Die **3-Zimmer-Wohnung** erstreckt sich auf **ca. 63m<sup>2</sup>** und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- kleiner Abstellraum
- separates WC
- modernes Bad mit Dusche und Waschbecken
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- separate Küche
- 1x Esszimmer (ca. 19m<sup>2</sup>)
- 1x Schlafzimmer (ca. 11m<sup>2</sup>)
- 1x Wohnzimmer (ca. 17m<sup>2</sup>) mit großen Fenstern

### **Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:**

- hochwertiges dunkles Fischgrät-Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Originale Altwiener-Flügeltüren
- moderne Fliesen in Bad + WC
- hochwertige Armaturen in Bad + WC
- mehrfach-verglaste Kunststoff Fenster
- Messing-Armaturen an Türen und Fenster
- Stuck-Deckenleisten
- Alt-Wien Stil Sockelleisten
- Rohinstallation Elektro (2022 gemacht)
- Gegensprechanlage

Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet und das Haus verfügt über einen **Fahrradraum**.

### **Kosten:**

- **KP: EUR 449.000,-**
- monatliche Betriebskosten inkl. Lift: **EUR 126,03 inkl. USt.**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 34,42**
- **GESAMT: EUR 160,45**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

#### **Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://www.iconia.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap