

**Sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon und  
Terrasse, Nähe AKH und Kuschkermarkt!**



**Objektnummer: 2933**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	92,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,67 €
<b>USt.:</b>	21,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3





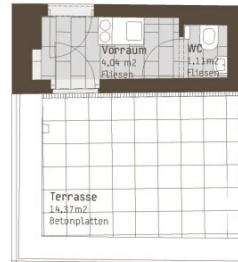
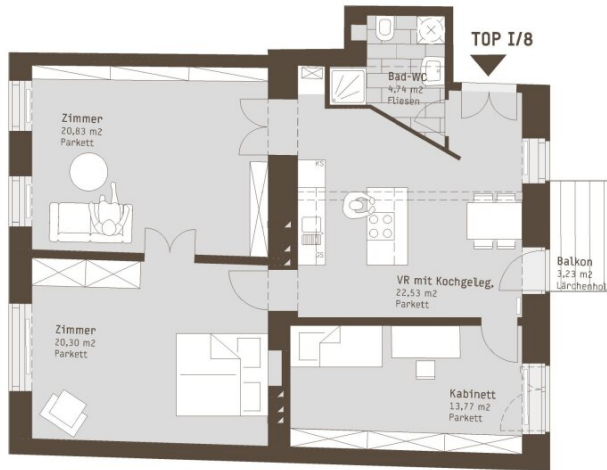




16° EAST  
real estate



16 EAST  
estate



**Top I/8**  
85,70m<sup>2</sup>  
+3,23m<sup>2</sup> Balkon  
+5,15m<sup>2</sup> ext. VR + WC  
+14,37m<sup>2</sup> ext. Terrasse  
RH=ca. 2,80m



ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN (z.B. Änderung der Wohnnutzfläche +/- 3%)

Stand: 08.01.2015  
Maßstab: 1:100 (Druckformat DIN A4)

LAGEPLAN 1:1000



office@huber-zt.at  
www.huber-zt.at

**16 EAST**  
real estate

# Objektbeschreibung

## Sanierte Altbauwohnung mit Balkon & separater Terrasse in Toplage

Im Herzen von Währing, direkt in der **Kreuzgasse**, nahe dem **idyllischen Schubertpark** und dem beliebten **Kutschkermarkt**, steht diese stilvolle **3-Zimmer-Altbauwohnung** zum Verkauf. Das Wohnhaus wurde **2019 generalsaniert** und beeindruckt mit seinem **modernen und stilvoll gestaltetem Stiegenhaus**.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** und überzeugt mit einer **durchdachten Raumaufteilung**. Auf **rund 87,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet sie ein **großzügiges Esszimmer mit offener Küche**, **drei separat begehbare Schlafzimmer**, sowie ein modernes **Badezimmer mit Dusche und WC**. Ein **3,23 m<sup>2</sup> großer Balkon** erweitert den Wohnraum, während eine zusätzliche **14,17 m<sup>2</sup> große Terrasse** mit Vorraum, Küche und Toilette über das Stiegenhaus erreichbar ist.

Dank der **optimalen Raumaufteilung** eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch ideal als WG.

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 87,32 m<sup>2</sup>
- **BALKON:** ca. 3,23 m<sup>2</sup>
- **TERRASSE:** ca. 14,17 m<sup>2</sup> westseitig + Vorraum und WC ca. 5,15 m<sup>2</sup>
- **Offene Wohnküche** mit Kochinsel und Ausgang auf den Balkon
- **3 Schlafzimmer** (2 Zimmer straßenseitig, 1 Zimmer hofseitig)
- **Neues Badezimmer** mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss



- **Terrasse** mit separatem Zugang, Vorraum, Kochnische und WC
- **Kellerabteil** vorhanden, jedoch nicht explizit Zubehör
- **Überdachter Fahrradabstellbereich** im Innenhof

## HIGHLIGHTS

- **Generalsaniertes Altbauhaus**
- **Neu renoviertes Badezimmer**
- **Küche mit Kochinsel**
- **Fenster und Türen mit charmantem Altbau-Charakter**
- **Separate Terrasse in den Innenhof** mit Küche und Toilette
- **Lift**
- **Toplage in Währing** – nahe Kutschkermarkt, Schubertpark & exzellenter Infrastruktur

## INFRASTRUKTUR:

Die Umgebung bietet eine **exzellente Infrastruktur** mit **Boutiquen, Cafés, Restaurants** sowie **zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** auf der **Währinger Straße** und dem **Kutschkermarkt**.

Für Familien und Studierende ist die Lage ideal: **Schulen, Kindergärten, Universitäten** und ein **Fitnessstudio befinden sich direkt in der Gasse**. Ein **nahegelegener Park** lädt zur Erholung ein. Auch das **Allgemeine Krankenhaus Wien (AKH)** sowie die **Privatklinik Währing** sind bequem zu Fuß erreichbar.

#### **VERKEHRSANBINDUNG:**

**Straßenbahnlinie 42:** hält direkt vor dem Haus (Station Eduardgasse), 40 und 41 in unmittelbarer Nähe.

**U6-Station Michelbeuern/AKH:** nur wenige Gehminuten entfernt.

**Kaufpreis: € 549.00,00**

**Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.**

**Betriebskosten brutto gesamt: € 319,85**

**Vertragserrichter:** Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap