"Reihenhaus-Charme: Stilvoller Altbau mit privatem Eingang und Garten!"

01-Garten Front

Objektnummer: 1626_26830

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 1893
Wohnfläche:	127,00 m²
Nutzfläche:	182,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 228,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,67
Kaufpreis:	699.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

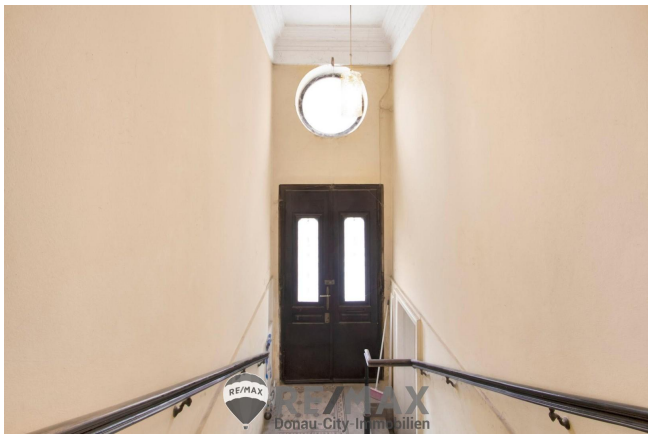
Ihr Ansprechpartner

Mag. Alexander Taubenkorb

RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

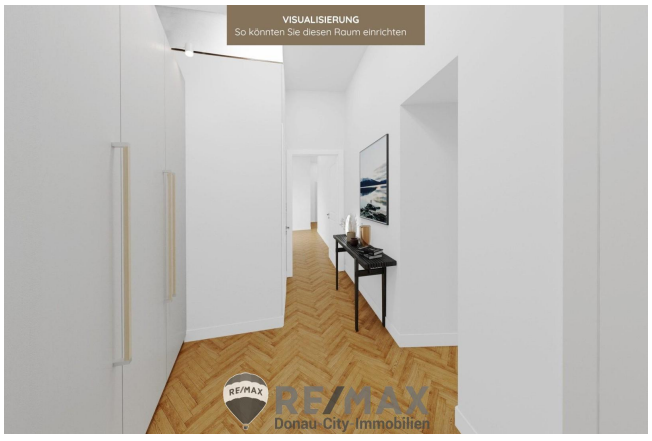
H +43 681 812 87 568

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

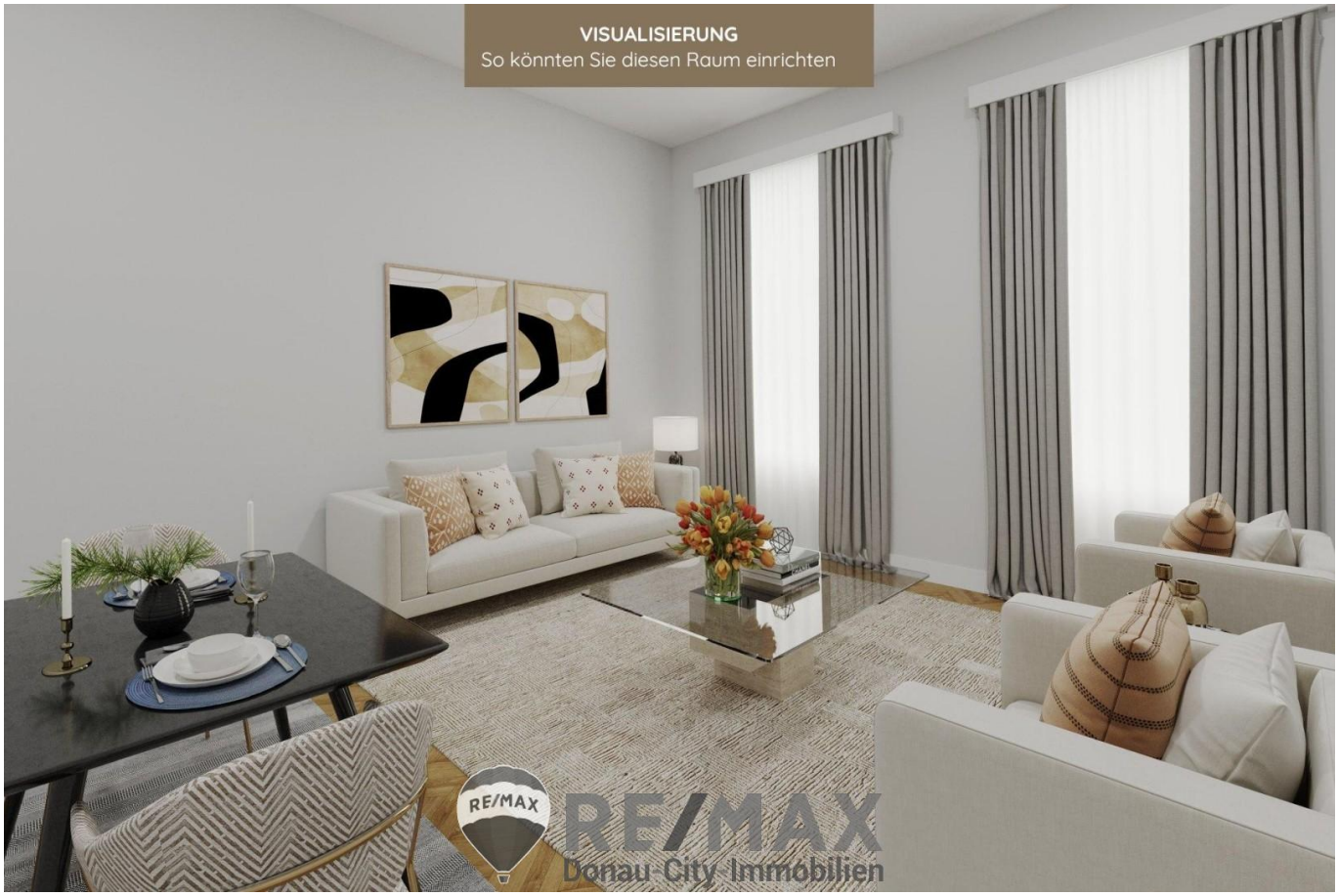

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

VISUALISIERUNG
So könnten Sie diesen Raum einrichten
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien


VISUALISIERUNG
So könnten Sie diesen Raum einrichten
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien


VISUALISIERUNG
So könnten Sie diesen Raum einrichten
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
Donau-City-Immobilien

VISUALISIERUNG
So könnten Sie diesen Raum einrichten
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

VISUALISIERUNG
So könnten Sie diesen Raum einrichten
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

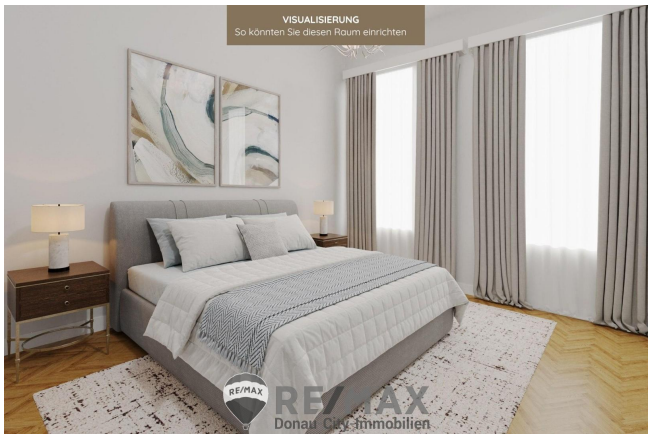
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

VISUALISIERUNG
So könnten Sie diesen Raum einrichten
RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien


VISUALISIERUNG
So könnten Sie diesen Raum einrichten
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

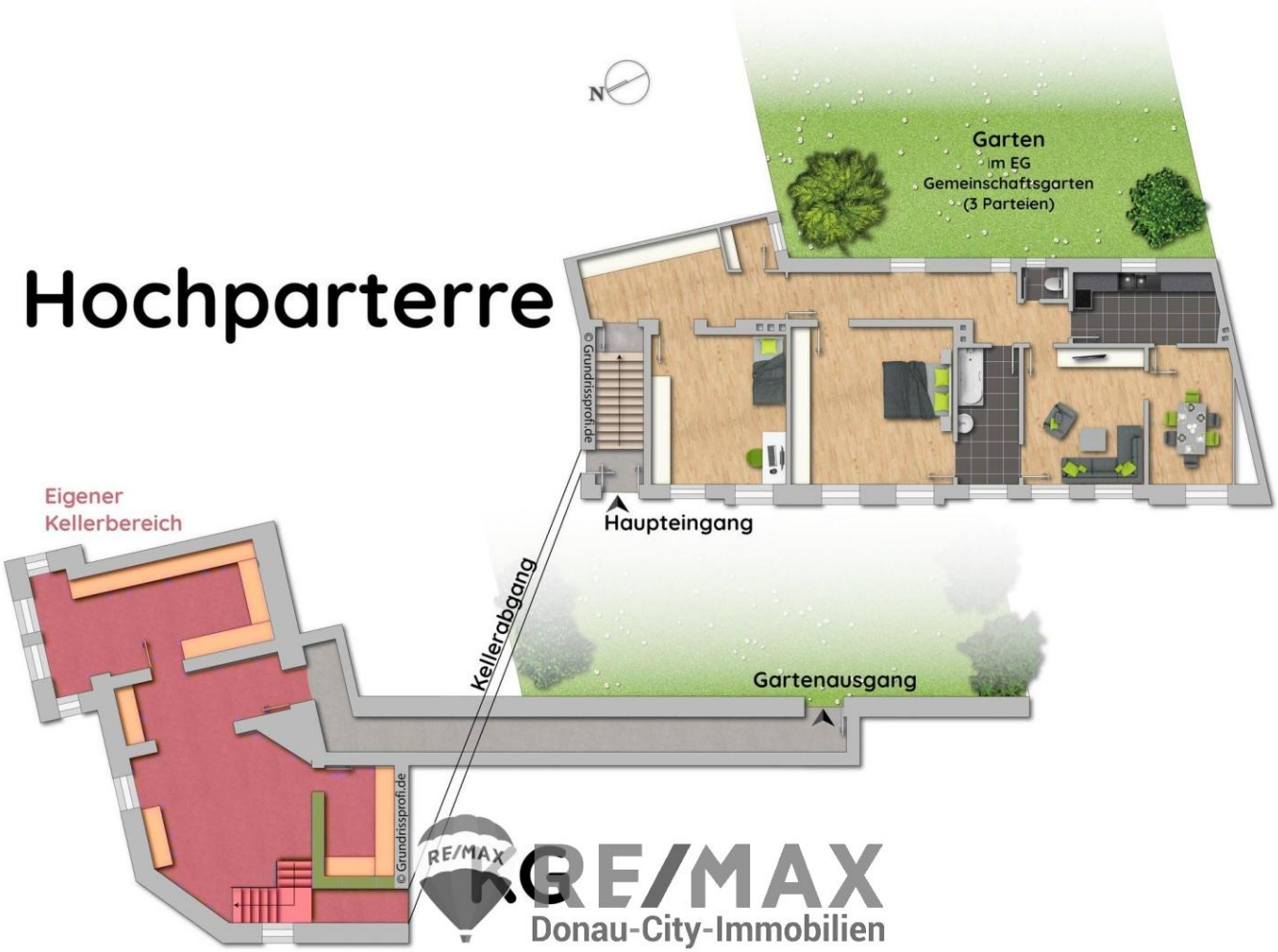
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Hochparterre



RE/MAX Donau-City-Immobilien

RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlagen
zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung

RE/MAX Donau-City-Immobilien
GENERALI

Objektbeschreibung

"Reihenhaus-Charme: Stilvoller Altbau mit privatem Eingang und Garten!" Diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, eine Wohnung mit echtem Hauscharakter zu erwerben. Der herrschaftliche Altbau mit historischem Flair wurde vom renommierten Architekten Jakob Gartner entworfen, der für seine repräsentativen Gründerzeitbauten bekannt ist. Die Wohnung verfügt über einen eigenen, privaten Hauseingang sowie direkten Zugang zum hofseitigen Garten, der von nur drei Parteien genutzt wird. Durch diese besonderen Merkmale vermittelt die Immobilie das Gefühl, in einem Reihenhaus zu wohnen. **Quick facts: - Herrschaftlicher Altbau** mit historischem Flair in einer Top-Lage in Döbling (genaue Adresse, siehe unten) **- Hofseitiger Garten** für die 3 Parteien. **- Hauscharakter** - Leben wie in einem Haus, eigener, privater Hauseingang, Gartenzugang **-- Riesiger Keller** -mit ca 55m², vielseitig nutzbar (Heizung vorhanden) **- Architekt Jakob Gartner**- erbaute viele äußerst repräsentative Gebäude für das großstädtische Bürgerturm ua auch dieses Gründerzeithaus. - Liegt in einer Schutzzone, dh einer wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiet **- Aktuelle Vorschreibung**- 484,61€ / Monat inkl Heizkosten (Hauszentralheizung) **- Räume:** -3 große Zimmer (grundsätzlich teilbar) plus ein kleineres Zimmer, Vorzimmer, Bad, Küche, WC **Lage: Adresse:** 1190 Wien, Kreindlgasse 4A **- Verkehrsanbindung:**- Ca. 8 Minuten Fußweg zu U4, U6 und S40 (Bahnhof Spittelau) - Busse und Straßenbahnen in ca. 5 Minuten Fußweg erreichbar: - Bus 35A (Spittelau - Salmannsdorf) - Bus 40A (Döblinger Friedhof - F.-Dahn-Straße) - Straßenbahn 37 (Schottentor - Hohe Warte) - Straßenbahn 38 (Schottentor - Grinzing) **- Bildung:** -Kindergarten, Volksschule und Schulen fußläufig erreichbar; diverse Universitäten öffentlich angebunden **- Nahversorgung:**- Supermärkte und Nahversorger in unmittelbarer Nähe **- Ruhige Lage** -trotz zentraler Anbindung **Ist alles an dieser Immobilie perfekt? Nein:** - Um darin nach heutigem Stand zu wohnen muss je nach Vorstellungen eine auch größere **Sanierung** durchgeführt werden (Fenster, Elektrik, Verputz, neue Therme, Fliesen, Malen, Boden schleifen, Küche, Überputz liegende Heizungsrohre verkleiden, etc.). Dies ist sehr individuell. Gerne kann vorab auch ein virtueller Rundgang übermittelt werden für eine bessere Ansicht. - Der **Zugang zum Garten** ist nicht direkt über die Wohnung, sondern nur über den Gemeinschaftskeller möglich. Für einen direkten Ausgang müssten die anderen 3 Parteien zustimmen. Das ist aber vorab unrealistisch. - Es gibt eine Feuchtigkeit in den Kellerräumlichkeiten. Diese sind daher im aktuellen Zustand nicht als dauerhafter Aufenthaltsraum zu empfehlen. **Fragen Sie jetzt für Ihren persönlichen Besichtigungstermin an! Kaufpreis: € 699.000,-** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	228.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	F
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	3.67
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	F