

## **4,5 Zimmer Altbau-Wohnung mit hofseitiger Terrasse und KFZ-Stellplatz**



**Objektnummer: 24352**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,53 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 97,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,84
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	363,26 €
<b>USt.:</b>	47,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien



















# Objektbeschreibung

## Geschätzte InteressentInnen!

Bitte nutzen Sie vorab die Möglichkeit einer Videobesichtigung auf unserer Homepage und unter folgendem [Link](#).

(<https://storage.justimmo.at/video/1080p/5ehe99Eyo2pKE3qiyC6kM3.mp4>)

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir - im Falle Ihres Interesses - um Übermittlung vom 2-3 konkreten Terminvorschlägen zur Besichtigung. Herzlichen Dank!

\*\*\*\*\*

## Alles auf einen Blick.

- 4,5 Zimmer - Wohnung mit rd. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- hofseitige Terrasse mit ca. 15 m<sup>2</sup>
- 2 Badezimmer
- überdachter Stellplatz im Innenhof

## Öffentliche Anbindung

- U1 Station Taubstummengasse ( ca. 300 m - 4 Gehminuten)
- Straßenbahnlinien 1, 62 & diverse Buslinien
- Station Badner-Lokalbahn

\*\*\*\*\*

## Wohnung.

Die gegenständliche Wohnung liegt im 2. Stock in einem Altbau an der Wiedner Hauptstraße und wurde durch die jetzigen Eigentümer in den Jahren 2015/2016 einer umfassenden Sanierung unterzogen, im Zuge derer auch die Elektrik der Wohnung auf den Stand der Technik gebracht wurde.

Sie betreten die Wohnung über einen großzügigen Eingangsbereich mit Garderobe. Verlassen Sie den Eingangsbereich stirnseitig gelangen Sie zu einem der 3 sehr großen Schlafzimmer. Dieses verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche, Toilette und Bidet. Verlassen Sie das Vorzimmer rechter Hand, gelangen Sie zur voll ausgestatteten Küche mit ausreichend Platz für einen Essbereich. Über die Küche, sowie über das erste der Schlafzimmer ist das 2. große Schlafzimmer erreichbar. Weiters gelangen Sie von der Küche zum über 40m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer, welches sich aufgrund der Aufteilung

sehr gut in Wohn- und Essbereich teilen lässt. Über den Wohnbereich gelangt man weiter zum 3. Schlafzimmer mit praktischer Nische für die Kleiderschränken, einem weitere Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche, Toilette und Bidet, sowie einem weiteren Zimmer (ohne Fenster), welches sich perfekt als begehrter Kleiderschrank, als Büro oder Abstellraum nutzen lässt.

Insgesamt ist die Wohnung aufgrund der Aufteilung, Ausrichtung und der hohen Anzahl an Fenstern als stets lichtdurchflutet und offen gestaltet zu beschreiben. Sie befindet sich in einem sehr guten gebrauchten Zustand und kann bei Bedarf flexibel umgestaltet werden. Die Wohnung verfügt weiters über eine Klimaanlage und ein hofseitiger, überdachter KFZ-Stellplatz ist im Kaufpreis inbegriffen.

### **Lage / Infrastruktur.**

In unmittelbarer Nähe des bekannten Café Wortner gelegen, bietet die Wohnung eine perfekte Infrastruktur. Es befinden sich zahlreiche Restaurants, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Nahversorger (z.B. Spar Gourmet, Spar, Billa), viele weitere Geschäfte, sowie eine Vielzahl an diversen Lokalen/Restaurants in der Umgebung. Weiters finden Sie eine Postfiliale und eine Apotheke nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt .

Die öffentliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen, da die U-Bahn-Station "Taubstummengasse" der Linie U1, sowie die Stationen der Straßenbahnlinien 1 & 62 und eine Badner-Bahn-Station in Gehweite befinden. Die Innenstadt (Karlsplatz/Opernring) ist in rd. 9 min zu Fuß erreichbar.

\*\*\*\*\*

**Im Falle Ihres Interesses und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins, bitten wir um die Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder per Mail an [pr@sulek.immobilien](mailto:pr@sulek.immobilien). Sollten Sie weiterführende Fragen zur Liegenschaft haben, erreichen Sie mich telefonisch unter [+43 660 125 52 42](tel:+436601255242).**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap