

**Wohllebengasse 11: charmante helle 3 Zimmer
Altbauwohnung im 3.OG**



Objektnummer: 24781

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1885
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,64 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 119,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,81
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

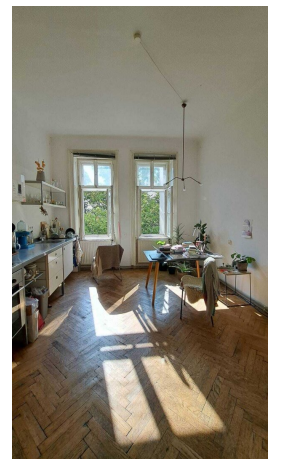


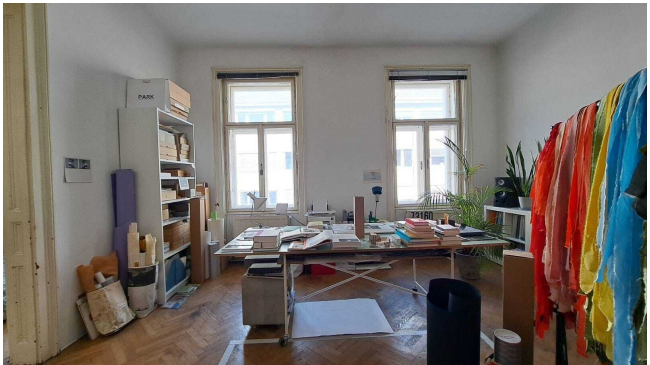
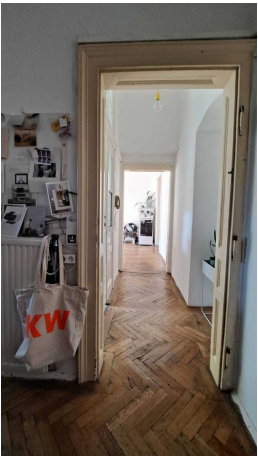
M.A., MBA Philipp Sulek

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

T +43 1 226 27 20

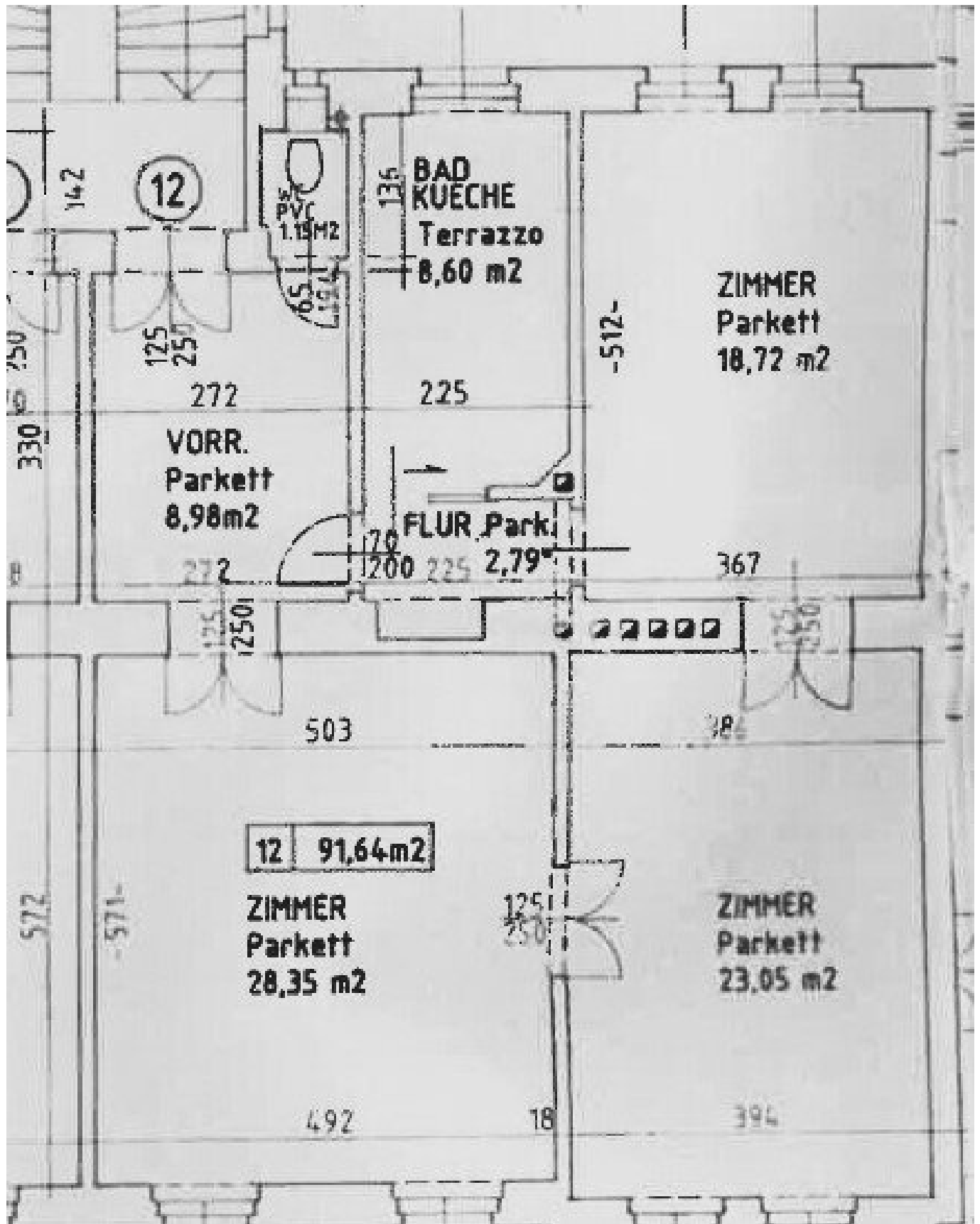
H +43 660 199 19 88











Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme!

***Hinweis:** Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit.*

Herzlichen Dank!

Wohnung.

Zum Verkauf gelangt eine großzügige 3 Zimmer Wohnung in der Wohllebengasse in gefragter Lage des 4. Wiener Gemeindebezirk.

Das Objekt ist situiert im 3.Obergeschoss eines Altbaus und umfasst eine Fläche von rund 91 m², die sich wie folgt aufteilt:

- ein Vorraum
- ein geräumiges ca. 28 m² großes Wohnzimmer
- ein Schlafzimmer
- eine Küche mit Platz für einen Essbereich
- ein Badezimmer
- eine getrennte Toilette

Die helle Wohnung besticht durch praktischen Grundriss und dem typischen Altbauflair: hohe Räume, Parkettboden sowie Flügeltüren. Der Waschmaschinen Anschluss hat seinen Platz im Badezimmer gefunden.

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt Gas Etagenheizung (Therme). Die Kosten für Warmwasser und Heizung werden nach Verbrauch abgerechnet.

Gut zu Wissen: Die Wohnung wurde am 1.7.23 auf 3 Jahre befristet vermittelt.

Lage / Infrastruktur.

Die Liegenschaft befindet am Rande der Innenstadt, unmittelbarer Nähe des Belvederegarten und ist hervorragend verkehrstechnisch durch die U-Bahnlinien U1 (Taubstummengasse -

550m) sowie den Straßenbahnlinie D (120m) angebunden. Mit der unmittelbaren Nähe zum Karlsplatz erklärt sich die Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten von selbst. Durch die Nähe zur Karlskirche/Palais Schwarzenberg und den innerstädtischen Theatern und Museen bietet sich ein vielfältiges Kulturangebot in Gehreichweite.

Für sportliche Aktivitäten im Freien bietet sich z.B. der unweit gelegene, wunderschöne Belvederegarten an.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, freuen wir uns sehr über Ihre Kontaktaufnahme per Mail an ps@sulek.immobilien oder unter telefonisch unter +43 660 1991988 gerne auch am Wochenende!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

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