

## **Altbauwohnung mit Aussichten in fast alle Himmelsrichtungen**



**Objektnummer: 310215**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 121,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Krammer**

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien

T +43 2252 25 28 28  
H +43 676 313 1657



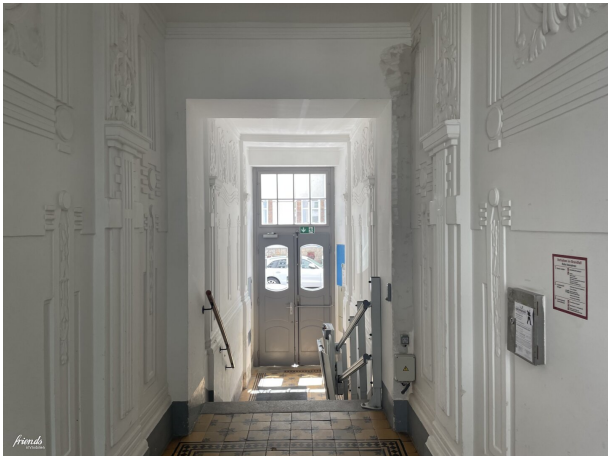






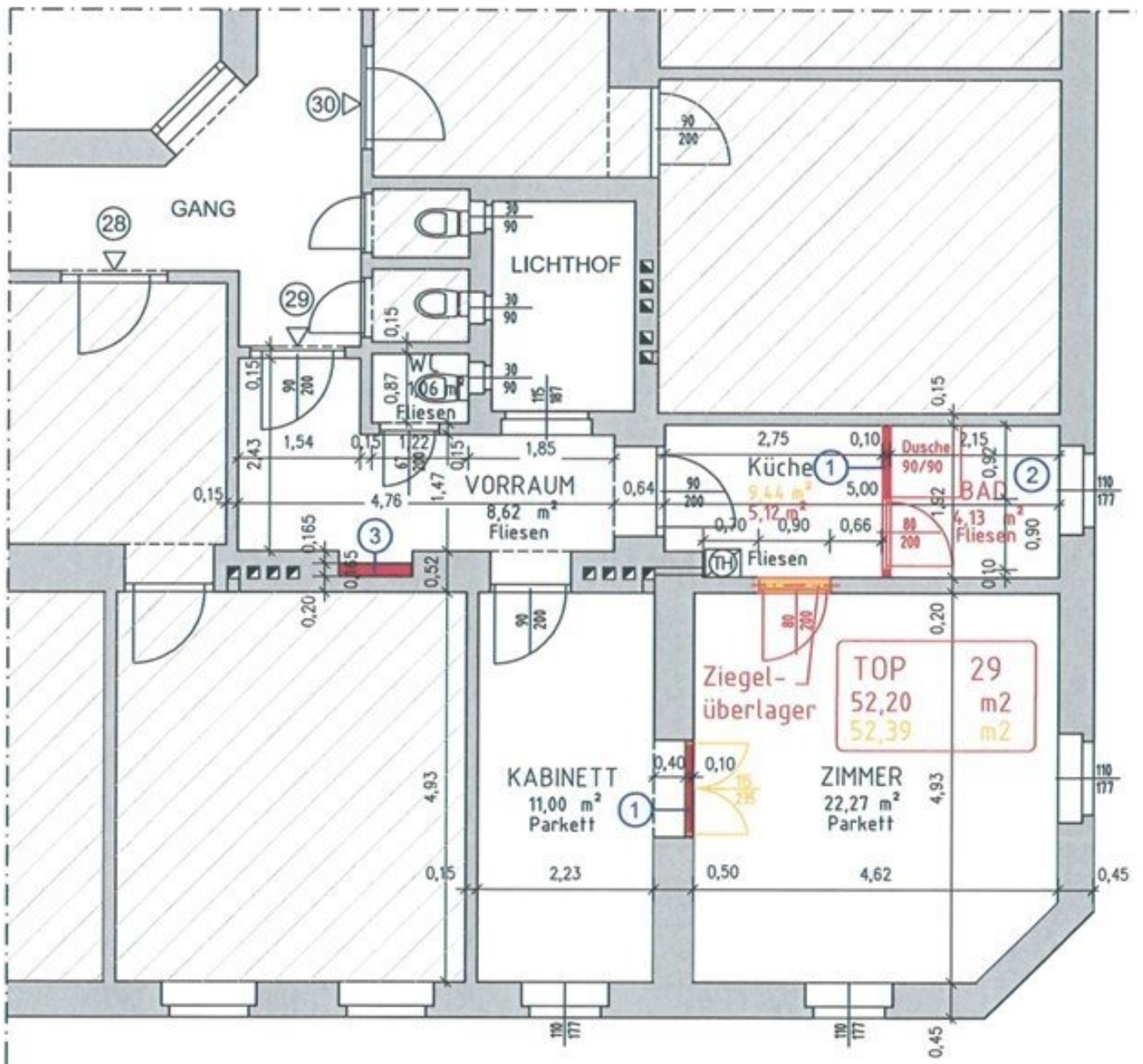












# TOP 29, 3. STOCK

M 1:100

*friends*  
immobilien



# Objektbeschreibung

## Detailbeschreibung

Diese hervorragend und stilvoll sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung liegt im 3. Liftstock. Die Altbauwohnung mit ansprechender, luftiger Raumhöhe verfügt ausschließlich über südlich und östlich ausgerichtete 3-fach-Isolierglasfenster. Besonders charmant ist das geräumige Eck-Wohnzimmer, aus welchem man in beide Himmelsrichtungen weit in alle Straßenfluchten blicken kann. Die Junkers-Etagenheizung ist neu und gewartet. Das Badezimmer ist auf dem höchsten Standard, die Dusche selbstverständlich zeitgemäß bodengleich. Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden. Der Flur sowie das separate WC im Eingangsbereich besitzen je ein großes Fenster zum wunderschön sanierten Lichthof.

Die Küche bildet den Mittelpunkt der äußerst stilvoll sanierten und überaus gepflegten Altbauwohnung, welche nur wenige Male nach der Vollsanierung im Jahr 2019-2020 zur Selbstnutzung der Eigentümer als Wiener Zweitwohnung benutzt wurde. Dies ist auch der Grund des Verkaufs. Das Jugendstil-Stiegenhaus wurde im Zuge des Dachausbaus barrierefrei gemacht, und ein sehr schöner transparenter Personenlift im Innenhof installiert.

Die Lage könnte nicht besser sein: urban, ruhig und doch zentral. Bis zu den U-Bahn-Stationen Schönbrunn, Längenfeldgasse und Niederhofstraße sind es weniger als 10 Gehminuten.

Das Haus ist überaus gepflegt, ist barrierefrei und bietet eine absolute Ruhelage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage zu dieser wunderschönen Wohnung.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**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 <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap