

## Wohnung/ / Ordination - gefragt - in Gründerzeit-Zinshaus



Willkommen

**Objektnummer: 8131/92247**

**Eine Immobilie von RED REAL ESTATES DEVELOPMENT  
Bauträger und Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.896,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,51 €
<b>USt.:</b>	11,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.Ing. Stella Lessmann**

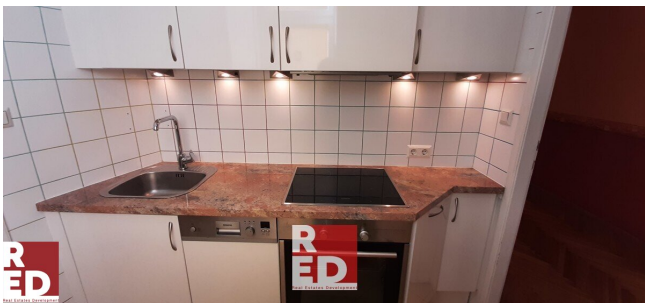
RED REAL ESTATES DEVELOPMENT Bauträger und Immobilien GmbH  
Sterngasse 3 / 2 / 6  
1010 Wien

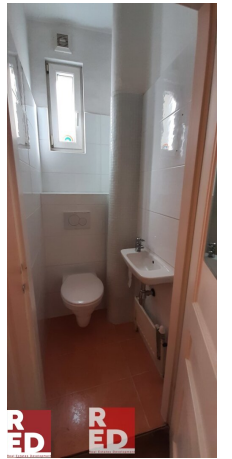
H +43 676 5063031

Gerne stehe ich Ihnen für weitere  
Verfügung.

Termin zur











## Objektbeschreibung

Der schöne alte gegliederte Gründerzeit Doppeltrakter mit Jugendstilornamenten im Hauseingangsbereich verleiht der Immobilie sichtlich einen besonderen Charme und versetzt einen kurzfristig in vergangene Zeiten.

Mit dem schönen Fischgrätparkett in beiden Räumen , den hohen Fenstern und den Doppelflügeltüren hat die Wohnung, die bisher als PRIVATORDINATION benutzt wurde, einen charmanten und stilvollen Charakter. Die voll ausgestattete Küche bietet genug Stauraum und zusätzlich einen kleinen ausziehbaren Frühstückstisch.

Das Bad ausgestattet mit Eckdusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluß , Handtuchtrockner und einem geräumigen Hängeschrank hat zwar kein direktes Fenster jedoch ein Fensterband bietet über der Küche ausreichend Tageslicht. WC extra mit Fenster.

Die Tatsache, dass ein Zimmer zum grünen Innenhof ausgerichtet ist und zwei Zimmer einen Vorgarten zur Straßenseite haben, bietet verschiedenen Möglichkeiten für die Nutzung der Räume. Alle Zimmer zentral begehbar.

Ein weiteres Feature dieser Immobilie ist das Vorhandensein einer Heilungsenergie diese könnte für manche Menschen von Interesse sein. Kellerabteil und ein kleiner Gemeinschaftsgarten sind ebenfalls praktische Annehmlichkeiten. Die Tatsache, dass die Wohnung aufgrund des Hochparterres und des Vorgartens von der Straße aus nicht einsichtig ist, bietet zusätzliche Privatsphäre und Ruhe. Die Lärm-Frequenz des Hietzinger Kai ist durch die guten Fenster nahezu ausgeschaltet.

Insgesamt ist die Wohnung sowohl für Wohnzwecke als auch für eine Privatordination eine attraktive Option

Lassen Sie sich inspirieren , denn positive ENERGIEN können wir in der heutigen Zeit alle dringend brauchen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

RED Real Estates Development Immobilien und Bauträger GmbH

Sterngasse 3/2/6

1010 Wien

[s.lessmann@immo.red](mailto:s.lessmann@immo.red)

+43 676 5063031

[www.immo.red](http://www.immo.red)



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap