

## Charmante 69m<sup>2</sup> Altbauwohnung mit großem Balkon unweit des Westbahnhofs



Der Flur mit Ausgang zum Balkon

**Objektnummer: 3840\_101**

**Eine Immobilie von RE/MAX Inspire**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1880
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	68,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 139,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,38
<b>Kaufpreis:</b>	305.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

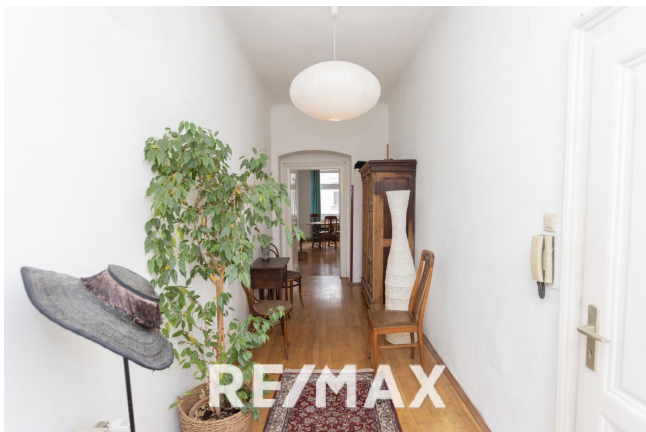
## Ihr Ansprechpartner

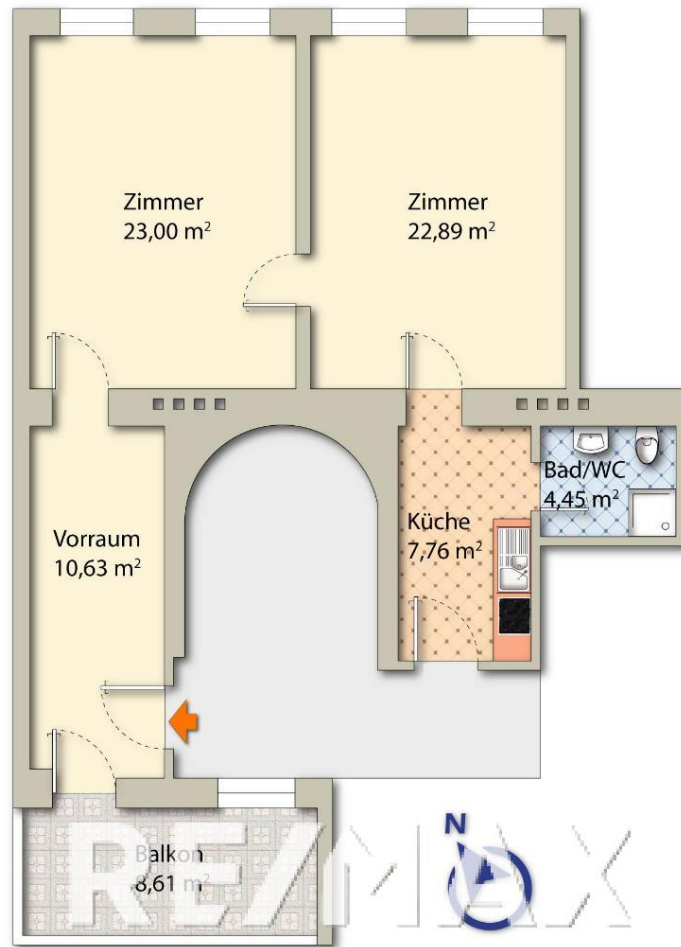


**Carsten Ladenberger**

RE/MAX Inspire  
Haidgasse 2  
1020 Wien

H +43 664 3582393









## Objektbeschreibung

### **Wohnung in Wien 1150 zu kaufen – 3840/101 2-Zimmer Altbauwohnung Nähe**

**Westbahnhof und Mariahilferstraße** Zum Verkauf steht eine ca. 69 m<sup>2</sup> große Wohnung mit großzügigem Balkon (9 m<sup>2</sup>) in ruhiger Seitenstraßenlage unweit des pulsierenden Lebens am Westbahnhof und der Mariahilferstraße. Sie liegt im 3. Lifestock eines Stilaltbaus aus dem späten 19. Jahrhundert. Sie verfügt über zwei geräumige Wohn- und Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Badewanne und WC, einer Küche und einem großen Flurbereich. Die Wohnung ist aufgrund seiner Lage im 3. Stock recht hell und ruhig. Sie wirkt durch die ca. 3,10 m hohen Decken sehr geräumig. Der Balkon ist in den schönen, großen Innenhof mit viel Grün durch Bäume und Wiese ausgerichtet. Er ist vor 2 Jahren neu errichtet worden. Die Wohnung ist aus ursprünglich zwei Wohnungen zu einer zusammengelegt worden. Unserer Meinung nach eine charmante Wohnung, die man entweder sofort bewohnen kann, die aber auch viel Möglichkeiten zu Entwicklung und Gestaltung lässt. Abgerundet wird die Wohnung durch einen großen Keller (ca. 12m<sup>2</sup>), der im Zuge der neuesten Sanierungsarbeiten völlig neu geschaffen und modernisiert worden ist. Durch den neuen Keller ist ein barrierefreier Zugang zum Haus ermöglicht. Im Haus steht ein großer Abstellraum für Fahrräder oder Kinderwagen zur Verfügung. **Wir finden: Die Wohnung sollte man gesehen haben Die Raumaufteilung im Detail (s. auch Grundriss-Skizze; Größenangaben ca.)** Vorraum/ Flurbereich 10,6 m<sup>2</sup> Wohnzimmer 23,0 m<sup>2</sup> Schlafzimmer 22,9 m<sup>2</sup> Badezimmer 4,5 m<sup>2</sup> Küche 7,8 m<sup>2</sup>

----- Wohnung (ca.) 68,8 m<sup>2</sup> Balkon ca. 8,6 m<sup>2</sup> Keller 11,7, m<sup>2</sup> b>Lage und Infrastruktur Bezüglich der Lage hat die Wohnung alle Annehmlichkeiten einer Großstadt. Ruhig, durch die Lage in einer Seitenstraße. Dennoch sehr nahe (fußläufig) zum Westbahnhof und in die Mariahilferstraße (eine der Haupteinkaufsstraßen von Wien). U-Bahnen sind in wenigen Schritten gut zu erreichen. Am Stephansdom kommen Sie binnen 20 Minuten. **Besichtigungen:** Melden Sie sich gerne unter der angegebenen Telefonnummer oder E-Mail Adresse. Wir finden schnell einen Termin! Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

**Nebenkosten** 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbucheintragung 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtung nach Vereinbarung Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!Anga

ben g  
emäß  
geset  
zliche  
m Erf  
order  
nis:

3  
9  
·  
8  
k

K  
l  
a  
s  
s  
e

F2  
a.  
k3  
t 8  
o  
r

K  
l  
a  
s  
s  
e  
F  
a  
k  
t  
o  
r