

## Wohnen oder Arbeiten- Toplage 1190



01 Start

**Objektnummer: 1609\_42031**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,39
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

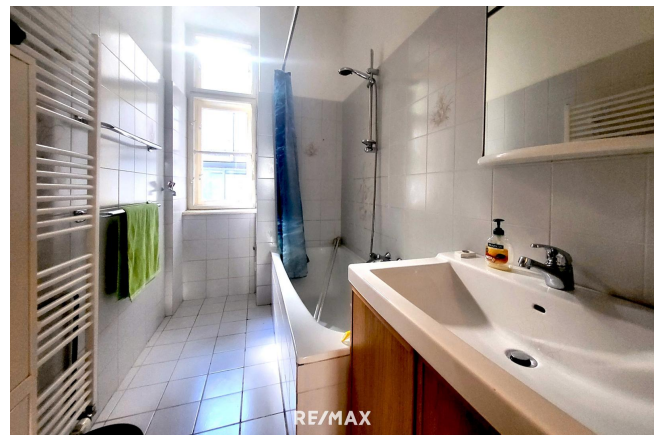
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin F. Kny**

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000  
H +43 660 2061480



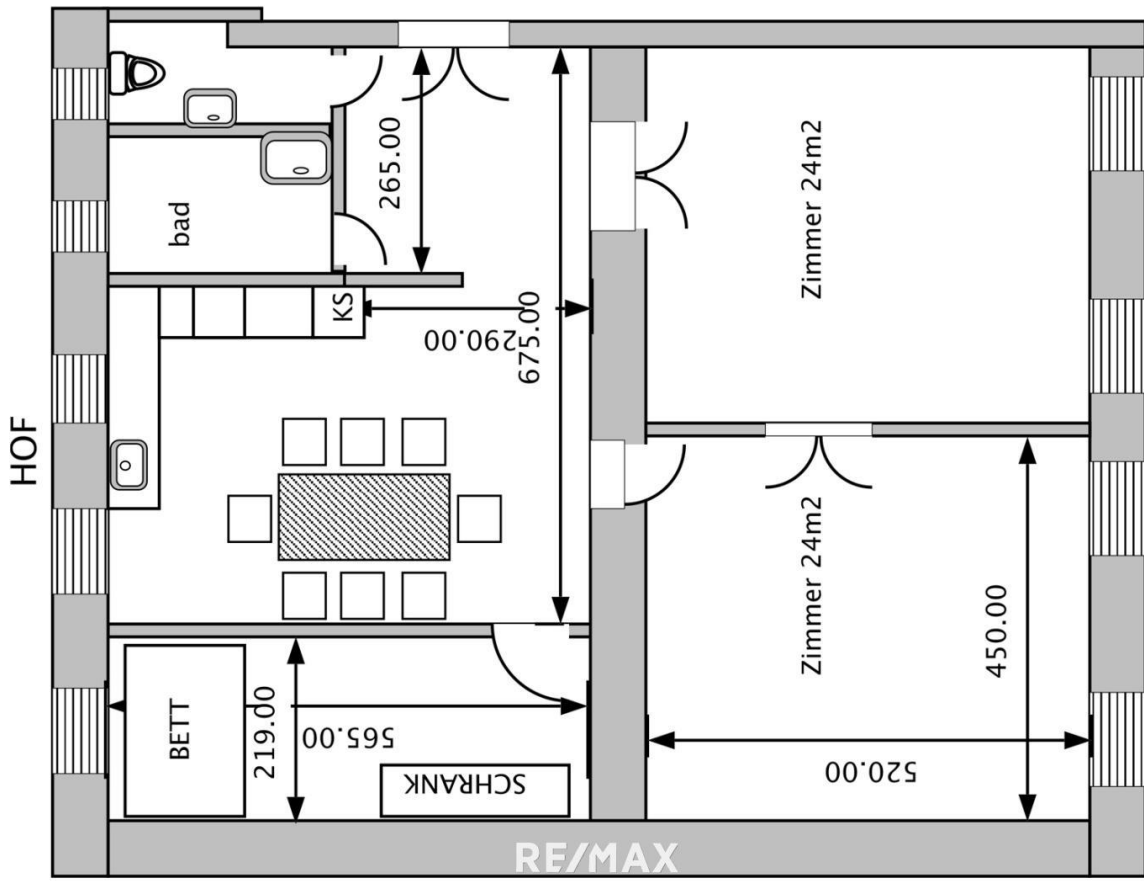












## Objektbeschreibung

Wohnen oder Arbeiten- Toplage 1190 Nähe Fischerbräu Diese großzügige Altbauwohnung verfügt über 3 getrennte Zimmer die durch einen zentralen Wohn/Essbereich (= 4. Zimmer) begehbar sind. Genießen Sie das historische Ambiente mit Eichenparkett, Originaltüren aus dem 19. Jahrhundert und der entsprechenden Raumhöhe einer Altbauwohnung. Optional könnte nach Zustimmung der Miteigentümer ein Balkon hofseitig errichtet werden. Das Objekt kann als Wohnung verwendet werden oder aufgrund seiner prominenten Lage als Kanzlei wie auch Ordination. Raumprogramm: - Vorraum - WC mit Handwaschbecken - Wohn/Essbereich mit Einbauküche - 3 Zimmer -Badezimmer mit Wanne -Option auf Balkon Lage: Die Wohnung befindet sich in der beliebten Billrothstraße, benannt nach dem Chirurgen Theodor von Billroth im 19. Jahrhundert. Supermärkte, Kindergärten, Schulen, Ärzte und andere Einrichtungen befinden sich direkt vor der Haustüre. Der Währinger Park ist gleich um die Ecke und mit der Straßenbahn sind Sie umgehend in der Wiener Innenstadt. - Straßenbahn 37,38 - Bus 35A, B -U6 Nußdorfer Straße Höhepunkte: - Sonnige Altbauwohnung - Zentral begehbar - Tolle Verkehrsanbindung - Währinger Park Sind Sie neugierig geworden? Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Eckdaten: Wohnfläche: ca. 95m<sup>2</sup> Kellerabteil HBW: Klasse D Maklerhonorar 3% plus 20% Ust Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Eigentümers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann und wir als Doppelmakler tätig sind.

---

---