

## 360° TOUR // GENERALSANIERTE ALTBAUWOHNUNG



IMG\_5767

**Objektnummer: 5\_18378**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1912
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	31,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,54 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 165,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robin Kalandra**

KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

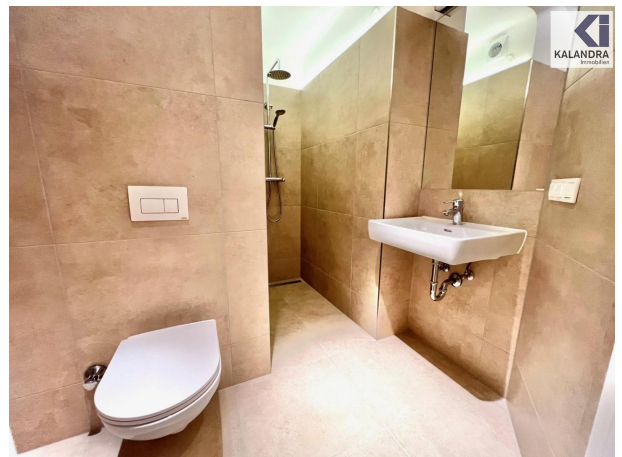
T +43-1/533-32-69 1533326913

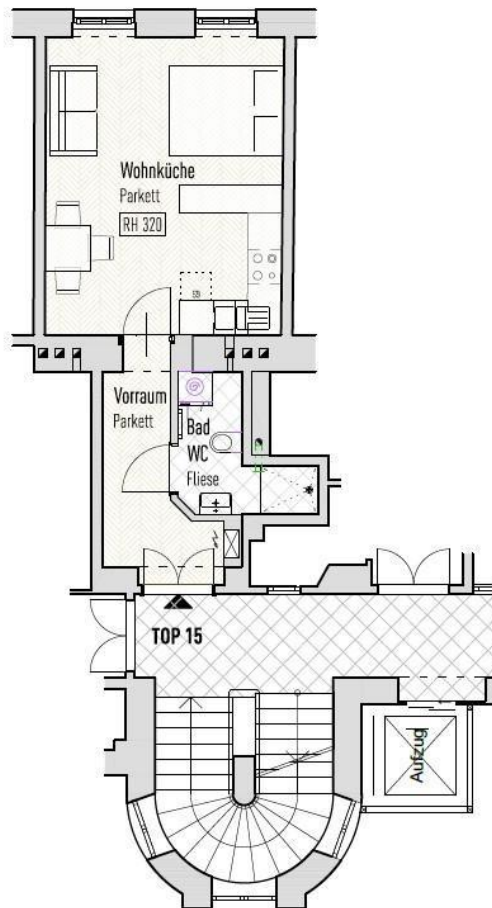
H +43-69911804004

F +43-1-533-32-69-20



Mitglied des  
immobilienring.at















## Objektbeschreibung

**GENERALSANIERTE ALTBAUWOHNUNG IN JUGENDSTILHAUS** Diese attraktive Altbauwohnung mit ca. 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines repräsentativen Jahrhundertwendehauses aus dem Jahr 1912. Das Gebäude wurde hochwertig generalsaniert und mit einer modernen Liftanlage ausgestattet. **Raumaufteilung:** Die Wohnung verfügt über ein Zimmer, ein Bad mit WC und wurde im Zeitraum von Juli bis November 2024 umfassend saniert. Das lichtdurchflutete, ideal geschnittene Zimmer bietet einen schönen Blick auf die Grünflächen vor dem Gebäude (Hagengasse, eine ruhige Einbahnstraße). **Ausstattung:** - in den Wohnräumen Eichen-Fischgrätenparkett - hell gefliestes Badezimmer mit Handwaschbecken, Dusche und WC - Einbauküchenzeile mit E-Herd & Cerankochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination (alle Geräte Marke BOSCH) - klassische Altbauraumhöhe - Fußbodenheizung aufgeteilt in fünf Heizkreise - Kellerabteil - Lift **Lage:** Die öffentliche Anbindung an das Nahverkehrsnetz ist sehr gut. Vom gegenständlichen Haus (Eckhaus Kreuzung Hagengasse und Markgraf Rüdigerstraße) gelangt man fußläufig zur LugnerCity (5 min) oder zur Stadthalle (5 min). Somit ist die Anbindung mit Straßenbahn, Bus und U-Bahn optimal gegeben. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 165.83

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei D

zwärmebe

darf: