

# KLASSISCHE 3,5 ZIMMER ALTBAU WOHNUNG IM NIBELUNGENVIERTEL



**Objektnummer: 960/70826**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 127,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,38
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,52 €
<b>USt.:</b>	18,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

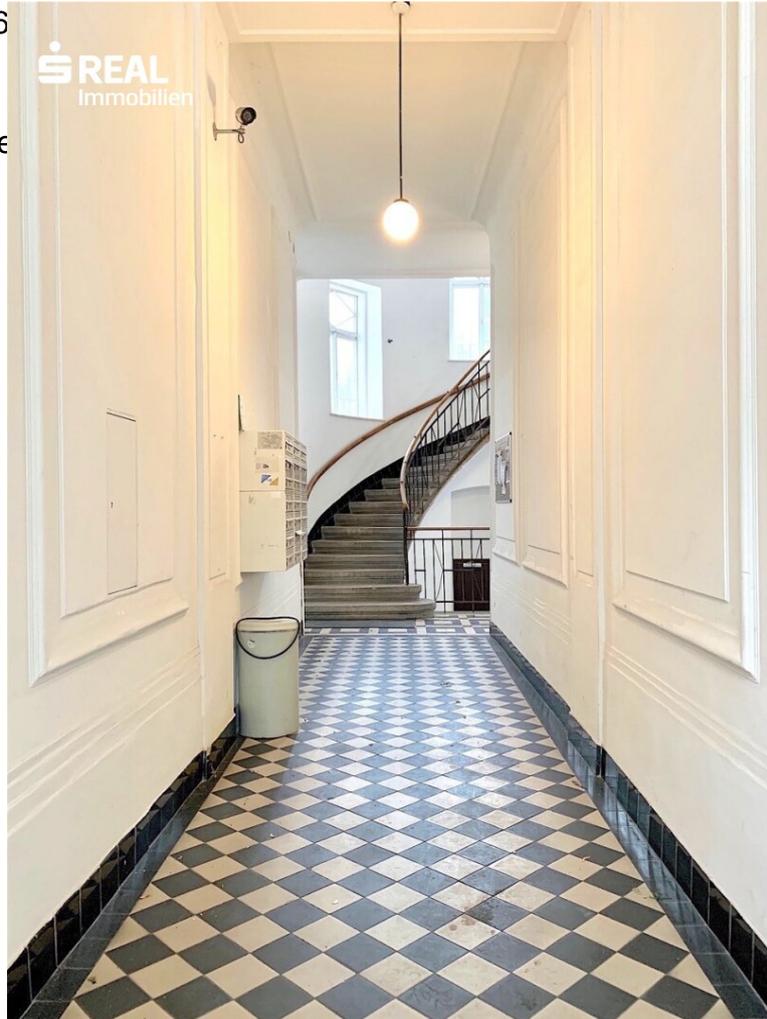


**DI (FH) Andreas Kolar**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26  
H +43 664 8172911

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

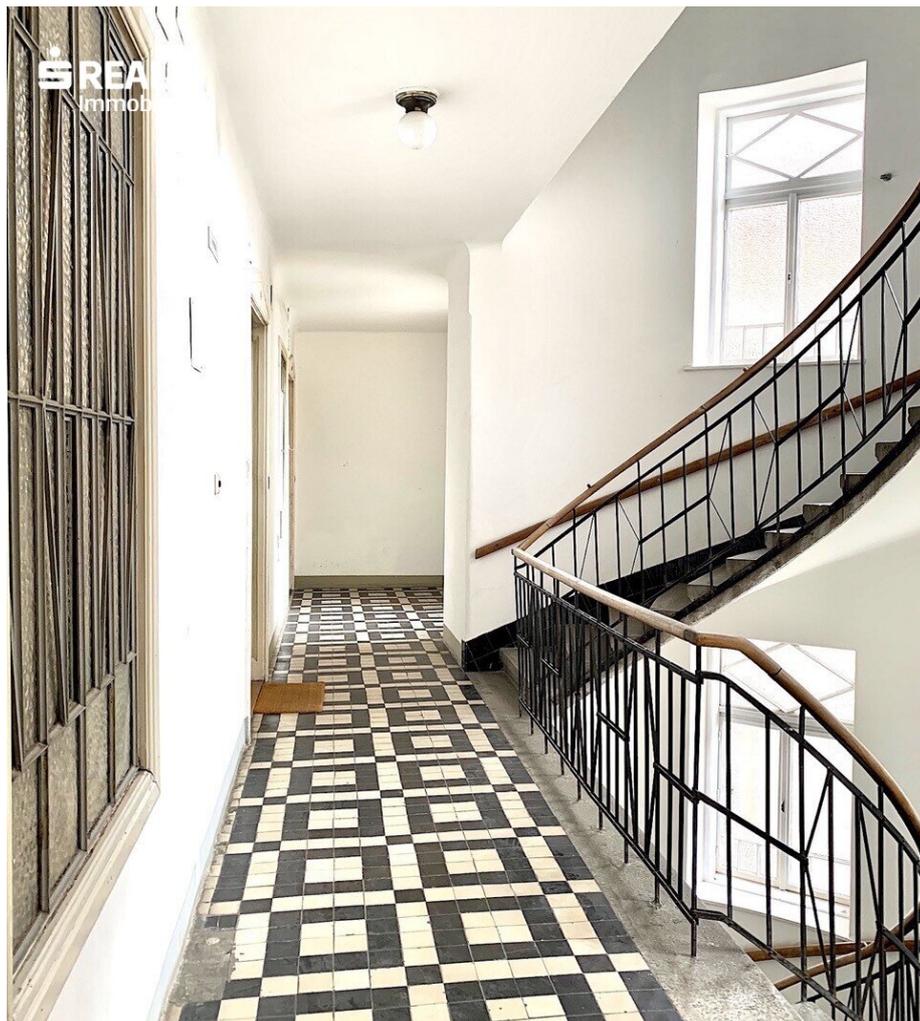


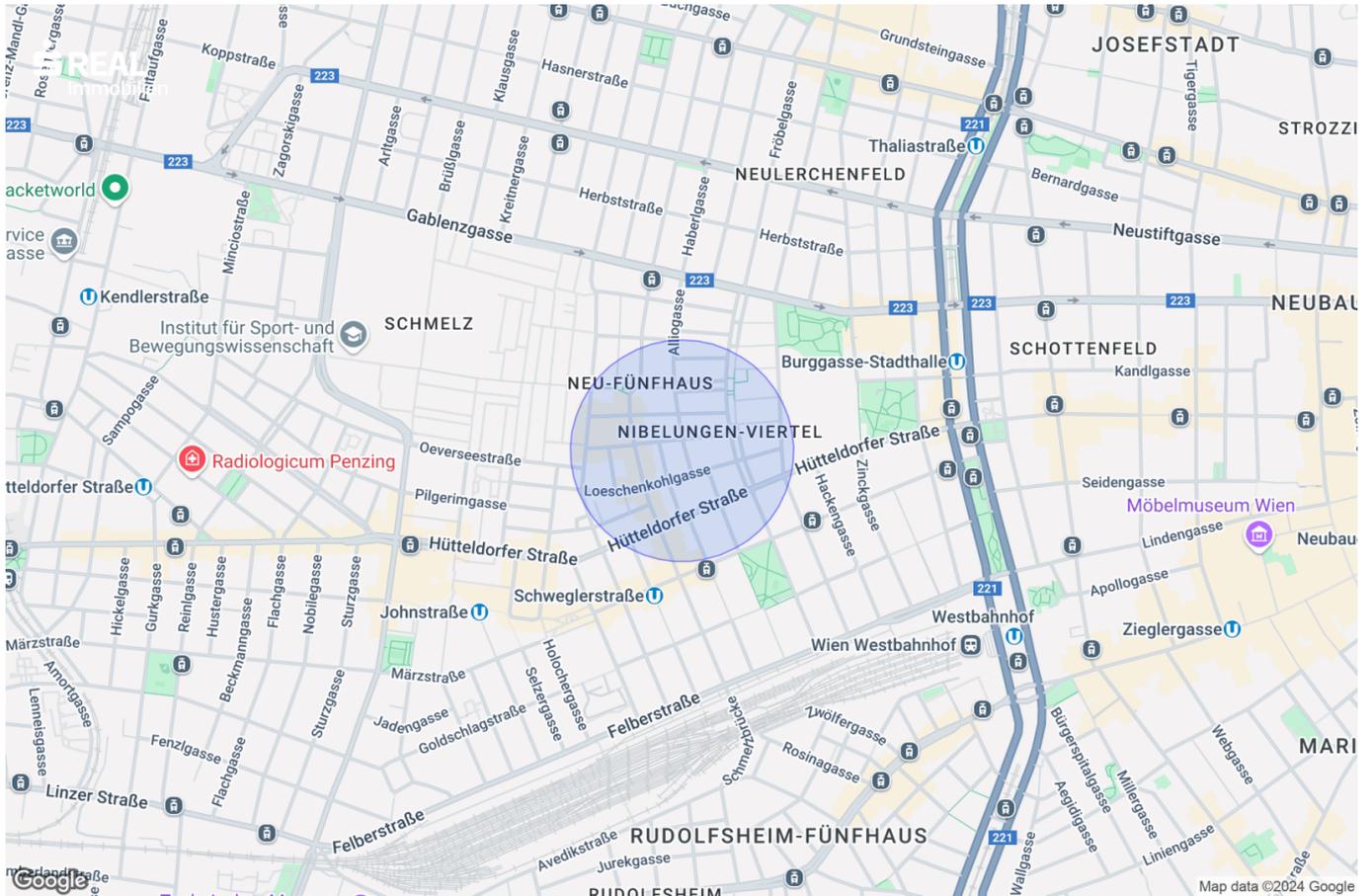
termin zur











# Objektbeschreibung

## Allgemeine Beschreibung

Die von der Raumaufteilung sehr gut angelegte, nach Westen ausgerichtete Wohnung, befindet sich in toller Lage des 15. Bezirks, in Gehdistanz zur Schmelz gelegen. Das sogenannte Nibelungenviertel zeichnet sich durch schöne Gebäude sowie eine sehr gute Nahversorgung aus und bietet dabei durch die Nähe zum Naherholungsgebiet Schmelz für Sportler und Erholungssuchende gleichermaßen eine gute Basis.

Das Haus bietet sehr schöne Altbauanlagen. Die im ersten Stock gelegene Wohnung erreicht man über eine elegante, gewendelte Treppe.

## Raumaufteilung

Ein großzügiger Vorraum bildet den Mittelpunkt der Wohnung von dem aus das Wohnzimmer, die mit schönen weißen Möbeln versehene Küche, ein Kabinett, das Bad und die Toilette separat begehbar sind.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man in zwei weitere, sehr helle und freundliche Räume.

Eine an die Wohnung angrenzende ehemalige Waschküche kann als trockener, externer versperrbarer Abstellraum genutzt werden.

Dennoch ist der Wohnung ein eigenes Kellerabteil zugeordnet und es befinden sich ein mehr als großzügiger Fahrrad und Kinderwagenabstellraum in der umfunktionierten ehemaligen Hausbesorgerwohnung.

## Ausstattung

Die Wohnung ist mit schönen, originalen Parkettböden ausgelegt. In der Küche und in den Nassräumen sind hochwertige Fliesen verlegt.

Die moderne Einbauküche ist mit diversen Geräten ausgestattet. Das Bad verfügt über einen Doppelwaschtisch mit großformatigem Spiegel, eine schöne Wanne, eine Waschmaschine und einen Handtuchrockner.

## Lage und Infrastruktur

Die schöne Lage ist sowohl verkehrstechnisch optimal angebunden, als auch zur Nahversorgung.

Sportler und Naturliebhaber werden die Nähe zur Schmelz schätzen.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap