



#0001008222

## Schöne Stilaltbau 3-Zimmer Eigentumswohnung direkt an der Grenze mit 2. Bezirk!

1020 Wien



Kaufpreis: 499.000,00 €  
Wohnfläche: 91,76 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Mag. Nataliya Maystruk  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
nataliya.maystruk@riv.at  
+43 664 60 517 517 39





## BESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem historischen Altbau aus dem Jahr 1890. Der Altbau-Charakter zeigt sich in den hohen Decken und dem einladenden Ambiente.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten. Der Grundriss der Wohnung besticht mit seiner optimalen Aufteilung.

Man betritt die Wohnung über einen Vorraum, von welchem man die Küche, das Kabinett, das Badezimmer und das Wohnzimmer betreten kann. Von Wohnzimmer aus gelangt man dann in das großzügige Schlafzimmer.

Die Wohnung ist nach Süd-Westen ausgerichtet und erstrahlt dadurch in hellem Licht. Dies schafft eine warme und einladende Atmosphäre.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1890

### FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 92 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	31.03.2021
Gültig bis	30.03.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	158,90
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,39
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2

### MERKMALE

Lage	Süd-Westen	Zustand	Gut
Alterskategorie	Altbau	Anschlüsse	Internetanschluss
Fußboden	Parkett, Fliese	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche
Sonstiges	Geeignet für WG / Wohngemeinschaft		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

---

Kaufpreis	499.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

---

### GESAMTKOSTEN

---

Gesamtkaufpreis	499.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

---

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

---



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk mit direktem Blick auf den Donaukanal.

Alle Infrastruktureinrichtungen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind in nächster Nähe:

Lebensmittelgeschäfte

Fitnesscenter

Restaurants und Bars

Der beliebte Augarten liegt nur 5 Gehminuten entfernt und bietet den optimalen erholsamen Ausgleich zur hektischen Großstadt. Auch der Donaukanal bietet mit seinen Rad- und Spazierwegen reichliche Erholungs- und Regenerationsmöglichkeiten.

In unmittelbarer Nähe steht auch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel mit den Buslinien 5A und 5B, den Straßenbahnlinien 1, 2, 5, 31 und 33, sowie die U4 Station "Friedensbrücke" zur Verfügung.



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

