

**"Einziehen, wo Wien sich trifft - großzügige
4-Zimmer-Altbauwohnung nahe Westbahnhof"**



01. Eigentumswohnung 1150 Wien

Objektnummer: 1626_27073

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner

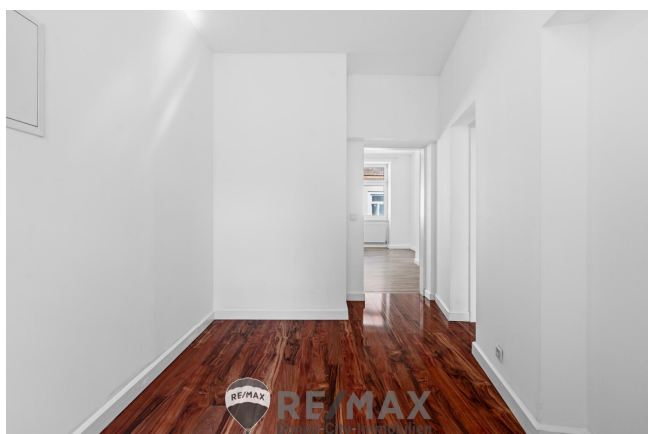


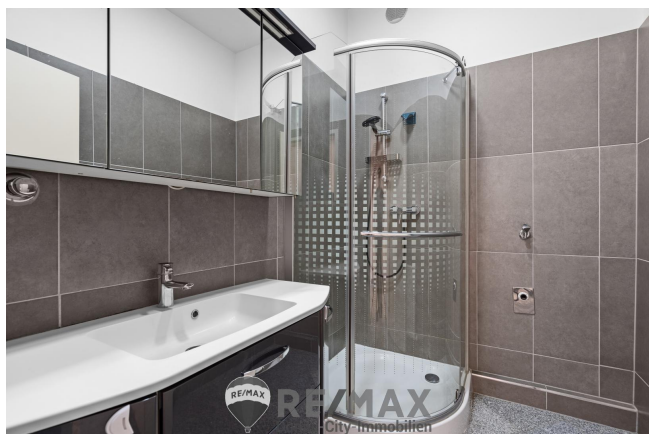
Wilhelm Fetscher

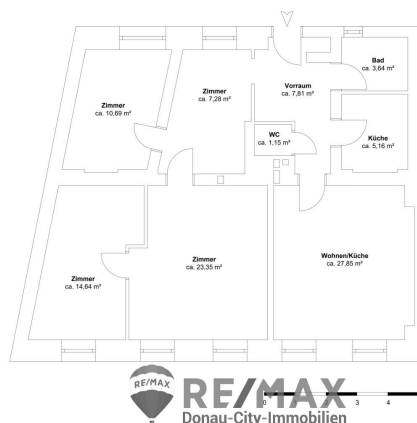
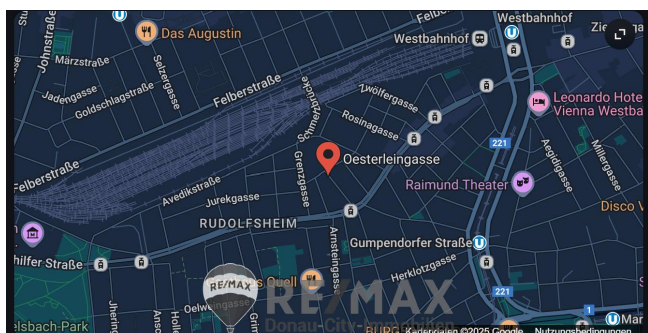
RE/MAX Elite
Operngasse 26
1040 Wien

H +43 699 12 08 31 41









Objektbeschreibung

"Einziehen, wo Wien sich trifft - großzügige 4-Zimmer-Altbauwohnung nahe Westbahnhof"

Oesterleingasse 5

Die Lage dieser rund 95 m² großen Wohnung überzeugt auf ganzer Linie: In unmittelbarer Nähe zum Westbahnhof und zur Mariahilferstraße gelegen, bietet sie beste Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Die Wohnung selbst liegt im zweiten Stock eines klassischen Wiener Altbauhauses und besticht durch eine gut strukturierte Raumaufteilung sowie frisch ausgemalte Räume. Über einen zentralen Vorraum sind die Küche, das Wohnzimmer, das Badezimmer sowie das separate WC direkt zugänglich. Ein architektonisches Detail ist das offene Durchgangsfenster zwischen Küche und Wohnzimmer, das beide Bereiche optisch miteinander verbindet – eine praktische Lösung für den Alltag.

Ein zweiter Vorraum führt zu drei weiteren Zimmern, die flexibel genutzt werden können – beispielsweise als Schlafzimmer, Arbeitsbereich oder als zusätzliches Wohnzimmer. Die durchdachte Gliederung ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen und schafft ein angenehmes Wohngefühl mit vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Eckdaten:

- ca. 93 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer, zwei Vorräume
- Bad und WC getrennt
- Frisch ausgemalt
- 2. Stock
- Klassisches Altbauhaus

Verkehrsanbindung:

U3, U6 – Westbahnhof
S-Bahn und Regionalzüge
Straßenbahnlinien 5, 6, 9, 18, 52, 58
Buslinien 12A, 57A

Richtpreis: 329.000,--*

Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!

*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Anbot!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 91.0
edarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwC
ärmebedarf:
Faktor Gesa 1.81
mtenergieeffi
zienz:
Klasse D
Faktor Gesa
mtenergieeffi
zienz: