

## Generalsanierte Altbauwohnung mit Balkon in privater Hausanlage!



Wohnzimmer4

**Objektnummer: 141/82924**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	74,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Berend Jäger**

Rustler Immobilienreuehand

T +43 894 9749 663

H +43 676 834 34 663

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







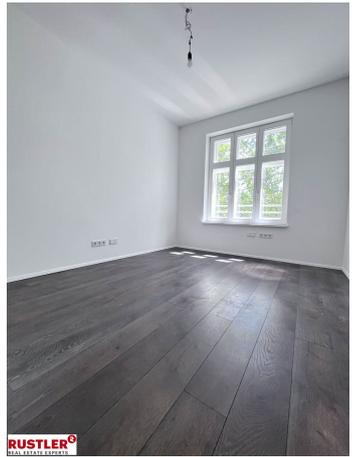
**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS

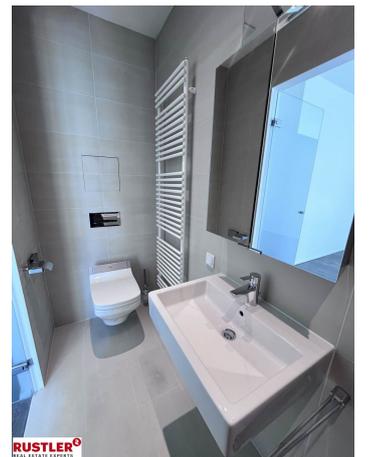


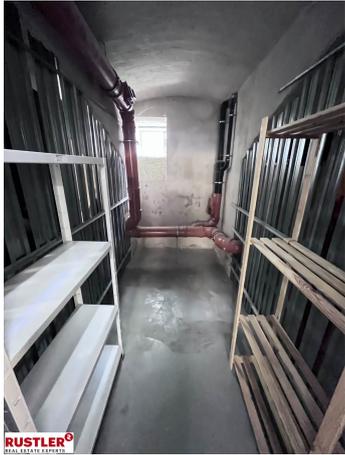
**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



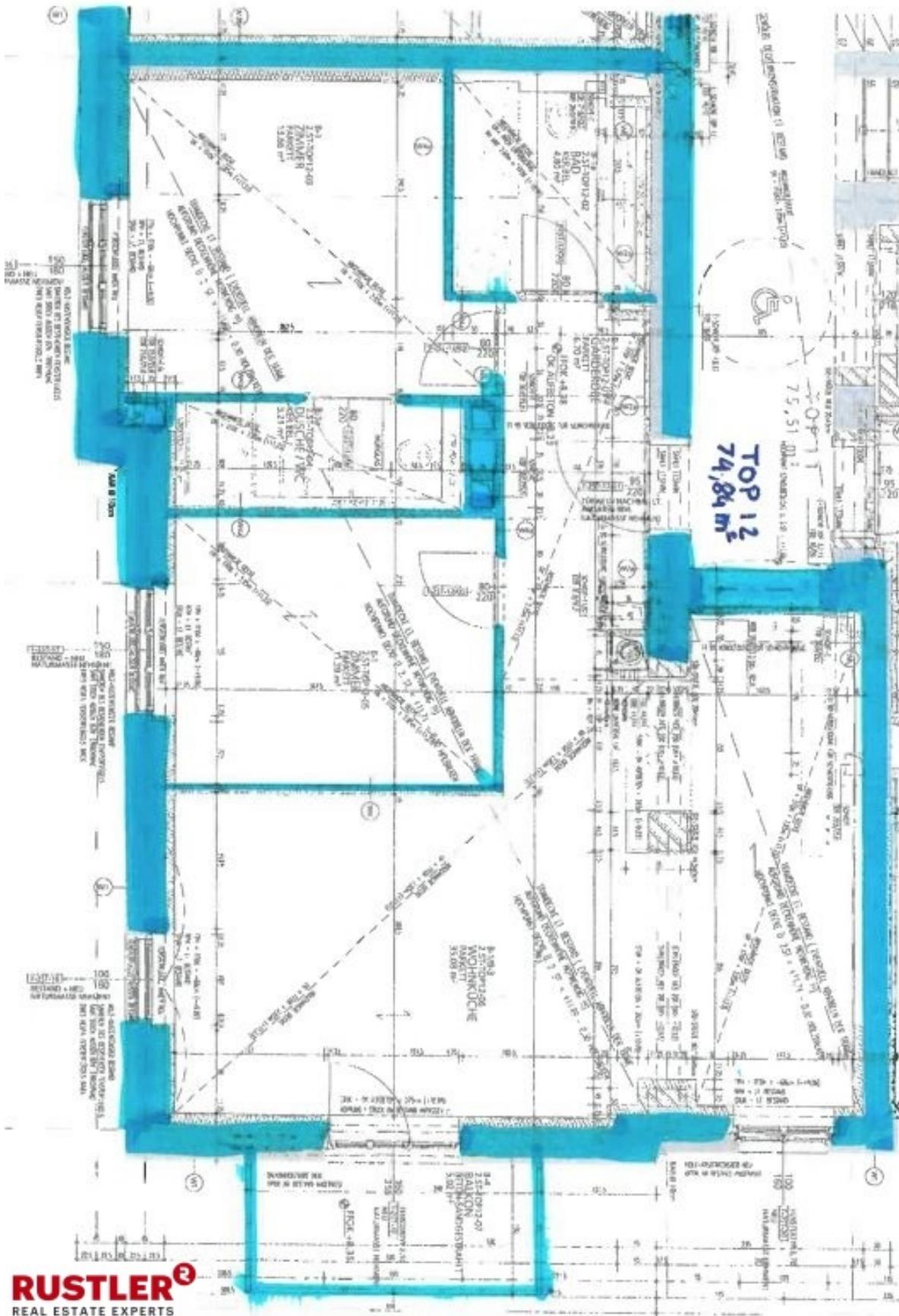
**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS

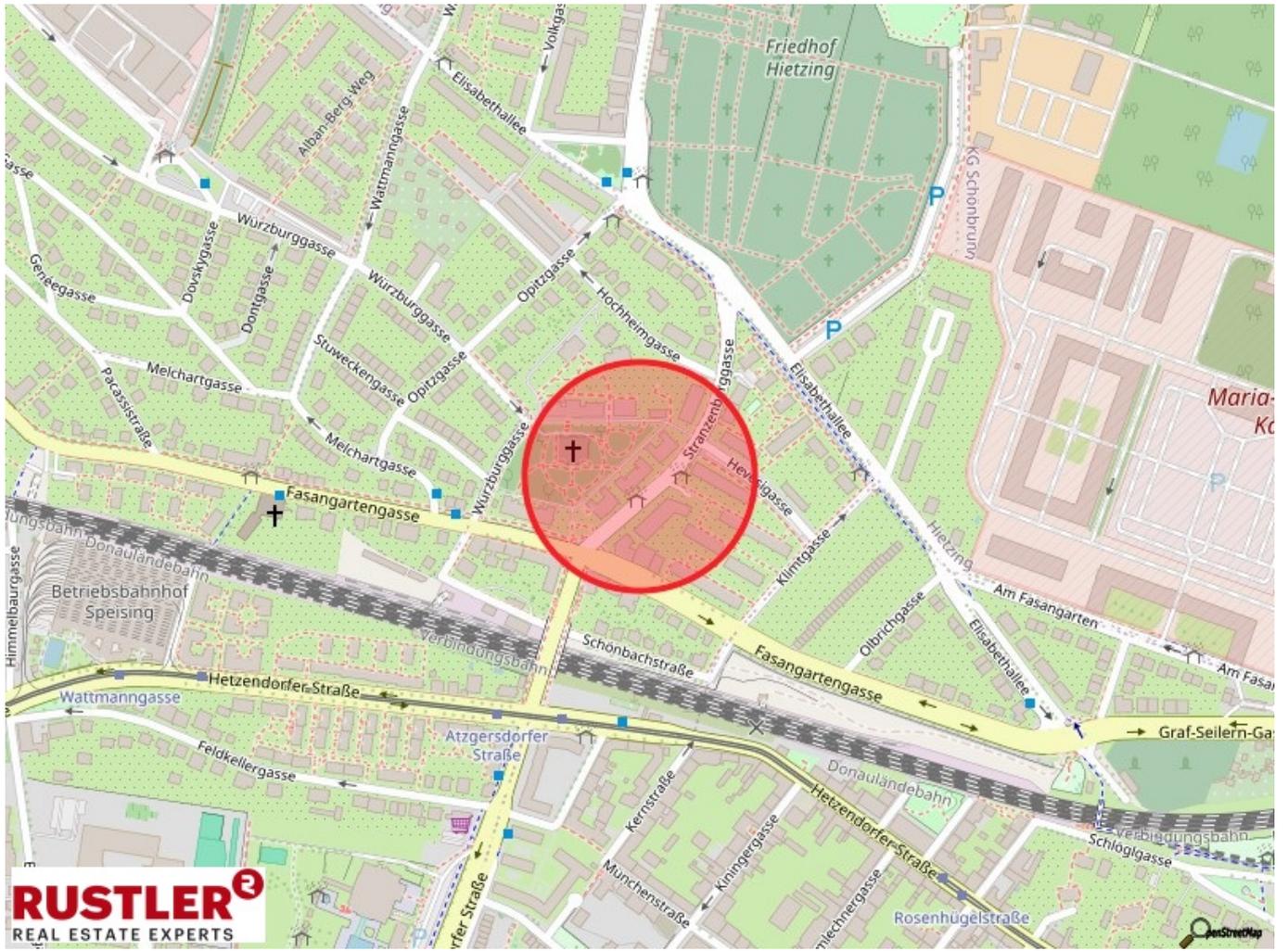












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung in einem gepflegten Gebäude in der beliebten Wohngegend im 13. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung besticht durch ihren klassischen Altbaucharme mit hohen Decken, stilvollen Parkettboden und großzügigen Raumaufteilungen und bietet gleichzeitig modernen Wohnkomfort. **Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, in der Nähe finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Grünen, wie der nahe gelegene Lainzer Tiergarten und der Schönbrunner Schlosspark. **Ausstattung:** Wohnfläche: ca. 74,84 m<sup>2</sup> Zimmer: 3 Balkon: ca. 5 m<sup>2</sup> Lage im Haus: 2. Stock Küche: komplett ausgestattete Küche Bodenbeläge: Parkettboden in Wohnräumen und Fliesen im Bad und WC Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Ein Fahrradabstellraum steht den Bewohnern zur Verfügung Badezimmer: modernes Badezimmer mit Badewanne Heizung: Fernwärme Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der großzügige Balkon bietet einen wunderbaren Rückzugsort und ist ideal für entspannte Stunden im Freien. **Raumaufteilung:** Wohnküche, 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, Balkon, Vorraum **Fazit:** Diese 3-Zimmer-Altbauwohnung in der Stranzenberggasse ist eine ideale Gelegenheit für all jene, die das Flair eines klassischen Wiener Altbaus schätzen und gleichzeitig auf eine ausgezeichnete Lage sowie gute Anbindung an das Stadtzentrum Wert legen. Der Balkon, die großzügigen Räume und die gute Infrastruktur machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Paare, Familien oder auch als Kapitalanlage. **Kontakt:** Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren! Provision: 3% des Kaufpreises + 20% Ust.