

## **Großzügige Altbauwohnung in Top-Citylage beim grünen Prater!**



Wohnzimmer 2

**Objektnummer: 141/84464**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1908
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 172,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,30
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

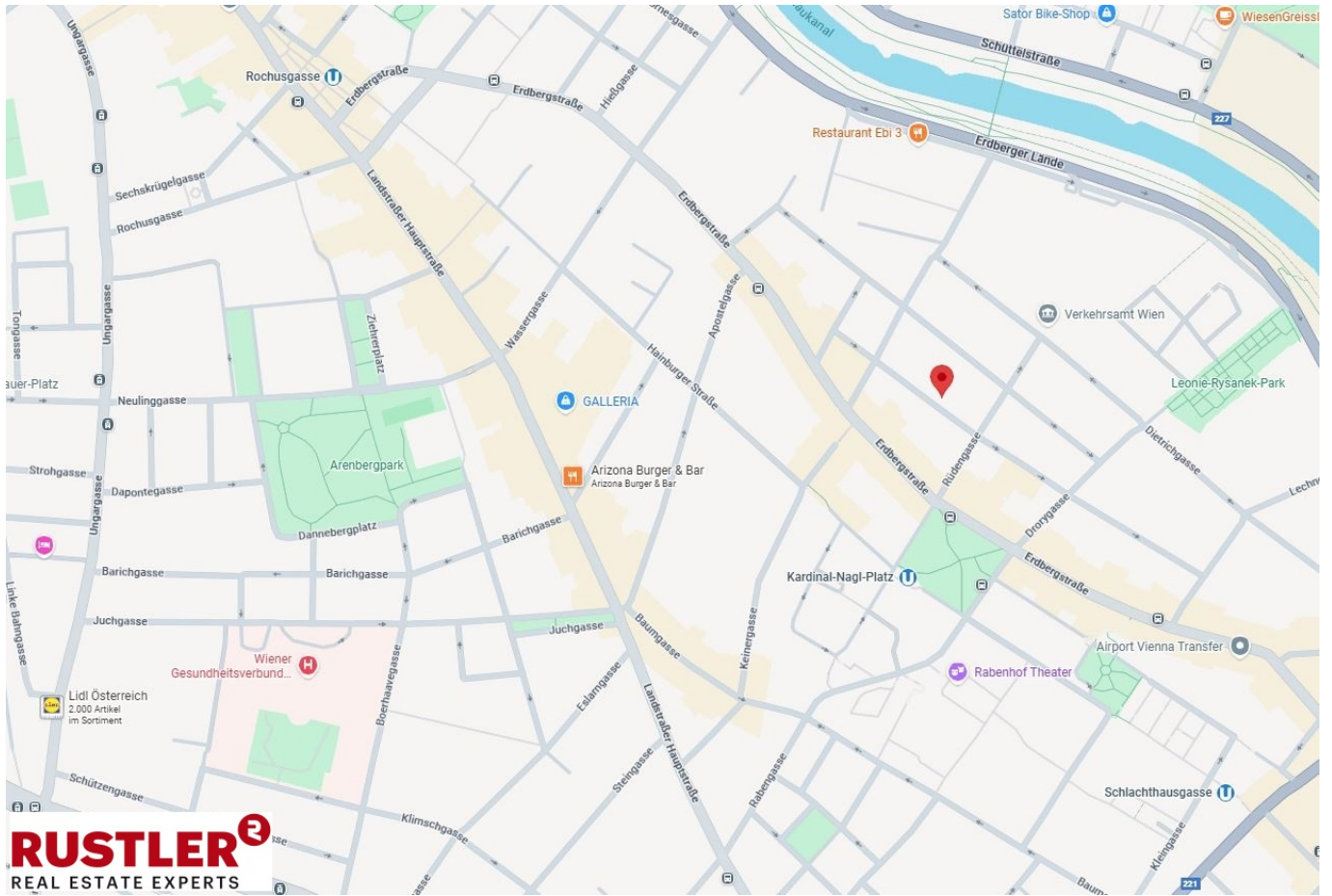
Rustler Immobilien treuhand

T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 683

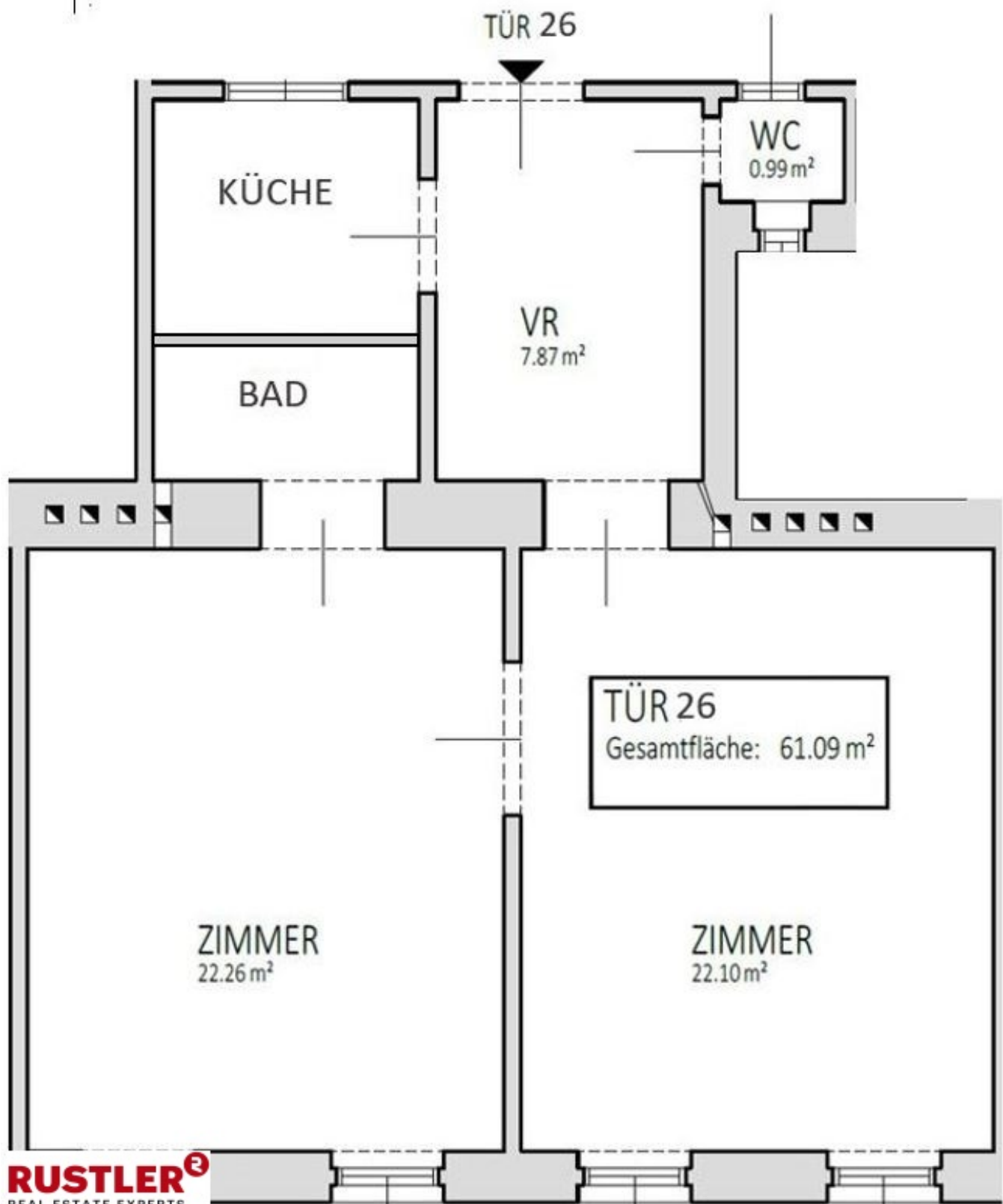
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

10



## Objektbeschreibung

**Lage:** Begehrte Lage mit Nähe zur Innenstadt und Donaukanal sowie den Prater-Auen, alles fußläufig erreichbar. Das Haus bietet durch die in unmittelbarer Nähe befindlichen U3-Station "Kardinal Nagl Platz" sowie durch die Buslinie 77A eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung. Die beliebte Landstraße Hauptstraße mit zahlreichen Lokalen und Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Sie finden alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Universitäten in der Umgebung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls fußläufig erreichbar. **Objekt:** Diese 2-Zimmerwohnung befindet sich im 4.Liftstock eines vierstöckigen Zinshauses, und ist südseitig in die beruhigte Hagenmüllergasse ausgerichtet. Das Dachgeschoss wird aktuell ausgebaut, und im Zuge dessen das Stiegenhaus sowie die Fassade umfangreich saniert. Der Eingangsbereich des Hauses wird mit Altwiener Fliesen und charakteristischen Lustern geschmückt. Zudem wurde bereits ein Lift eingebaut, und im Kellergeschoss werden Einlagerungsräume geschaffen! **Die Wohnung verfügt über rd. 61m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:** - geräumiger Vorraum - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Badezimmer - WC - Küche Diese oberflächlich sanierungsbedürftige Wohnung bietet Ihnen mit etwas handwerklichem Geschick die Chance, daraus Ihr individuelles Zuhause zu gestalten – ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen. **Ausstattung:** - Bad mit Dusche - Einbauküche - Fliesenboden & Laminatboden - Gas-Etagenheizung - Lift