

**"Lycée Français de Vienne - klassischer Altbauflair mit moderner Wohnqualität"**



01. Eigentumswohnung 1090 Wien

**Objektnummer: 1626\_24341**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1920
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	1.798.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

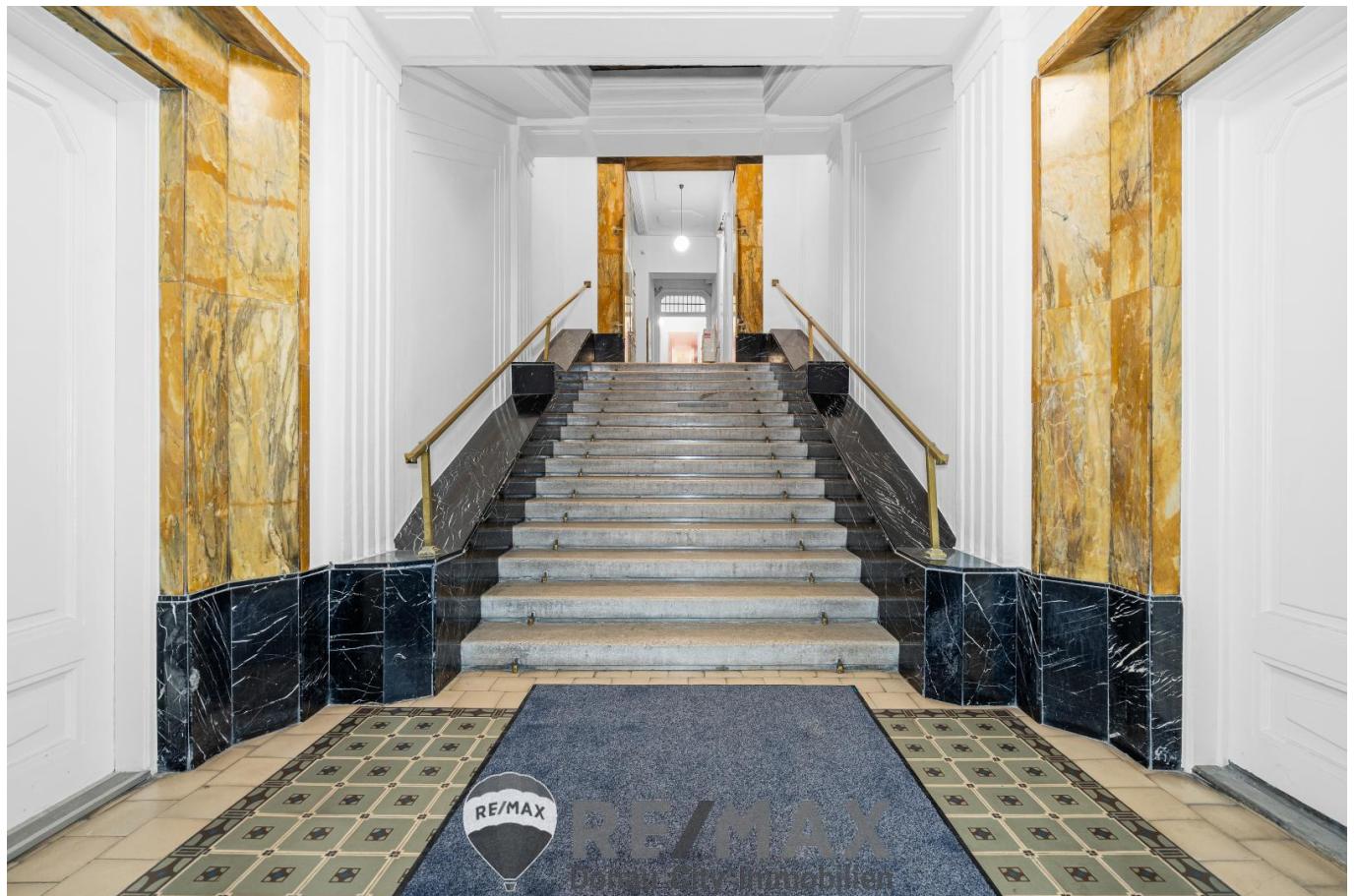
## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Fetscher**

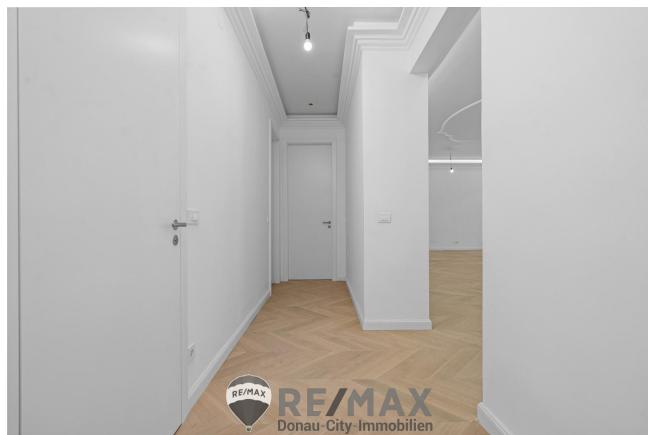
RE/MAX Favorit  
Operngasse 26  
1040 Wien

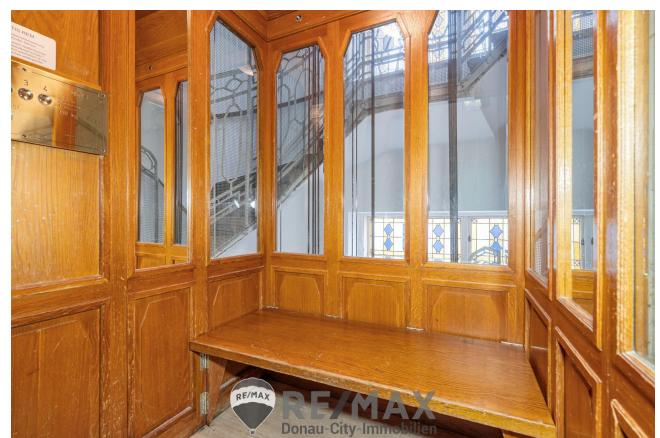
H +43 699 10 10 26 76

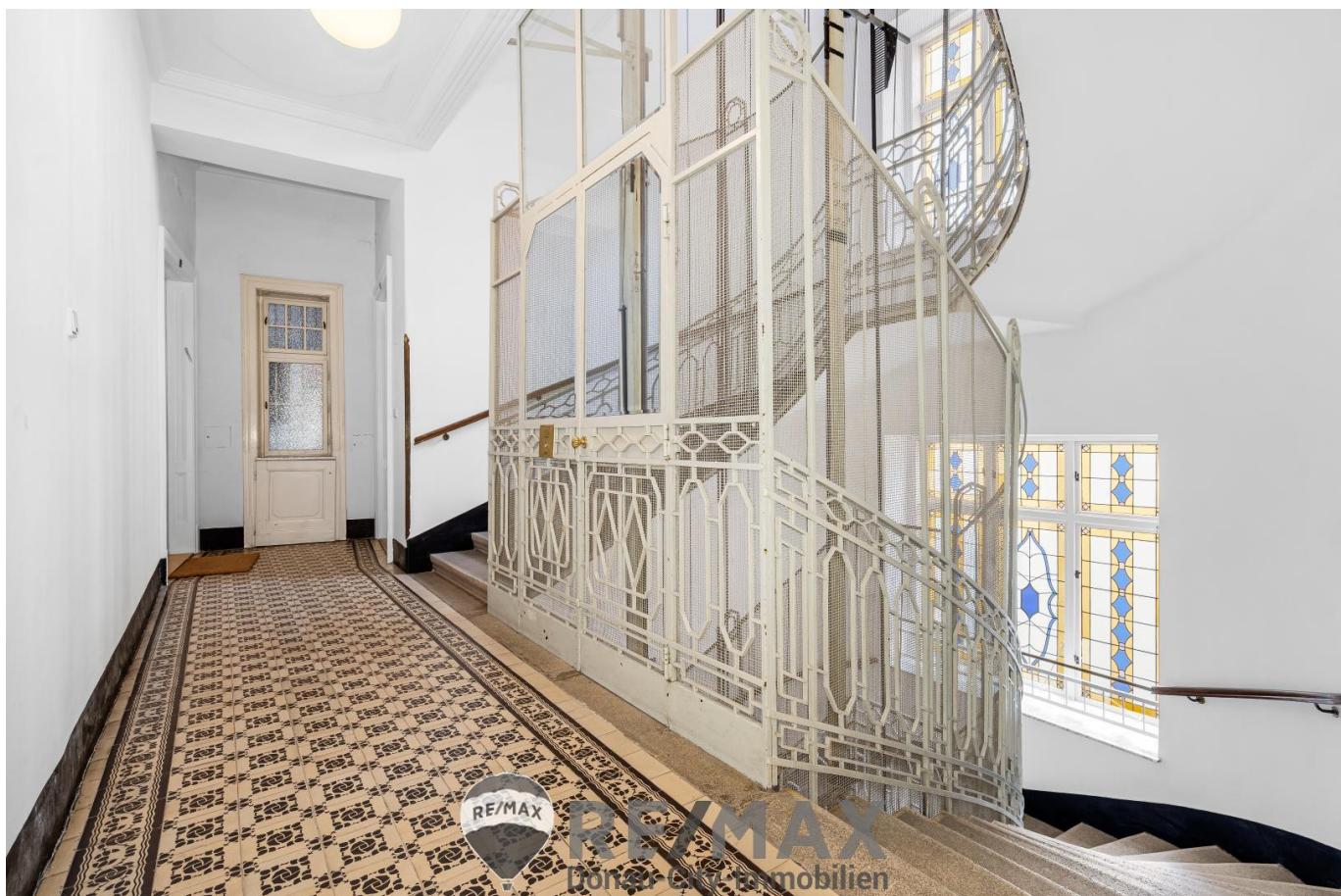












WIR FEIERN



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !



# Objektbeschreibung

Verkauft wird eine ca. 140 m<sup>2</sup> große Wohnung, die sich in einem wunderschönen Jugendstil-Haus in 1090 Liechtensteinstrasse 23 befindet, in unmittelbarer Nähe des bekannten Palais Liechtenstein und der französischen Schule „Lycée Français de Vienne“. Angenehm ruhig und doch mitten im pulsierenden Leben beeindruckt das stattliche Gründerzeithaus mit einer einzigartigen Atmosphäre.

Durch die hofseitige Lage herrscht in der gesamten Wohnung angenehme Ruhe.

## HIGHLIGHTS

- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- Großzügliches Wohnzimmer mit offener Küche
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer mit Badewanne, Walk-In-Dusche, Doppelwaschtisch und WC
- Im Vorzimmer WC: separat mit Handwaschbecken
- absolute Ruhelage
- Balkon in den Innenhof
- Fußbodenheizung
- alle Zimmer zentral begehbar
- Deckenstuck und Vertäfelungen im Alt-Wien Stil

WASCHMASCHINENANSCHLUSS: im Wirtschaftsraum

LIFT: schöner Personenlift im Haus

STOCKWERK: 3. Stock mit Lift

HEIZUNG: Gas-Etagenheizung Brennwertgerät, Fußbodenheizung

KELLERABTEIL: ca. 2 m<sup>2</sup>

BETRIEBSKOSTEN: € 423,13

VERKEHRSANBINDUNG: Bushaltestelle Berggasse (Linie 40A) direkt vor der Haustür

Heizkostenangaben nicht verfügbar!

Es wird hiermit auf ein Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen.

For sale is an apartment of approx. 140 sqm. - located in a beautiful Art-Nouveau-House in the immediate vicinity of the famous Palais Liechtenstein and the French school "Lycée Français de Vienne".

Pleasantly quiet and yet in the middle of pulsating life, the stately "Gründerzeit"-house impresses with a unique atmosphere.

Due to the courtyard-side location the entire apartment is pleasantly quiet.

## HIGHLIGHTS

- first-time occupancy after high-quality renovation

spacious living room with open kitchen  
3 bedrooms  
2 bathrooms with bathtub, walk-in shower, double-washbasin and WC  
separate WC with hand basin  
absolute quiet location  
balcony to the inner courtyard  
underfloor heating  
all rooms centrally accessible  
ceiling stucco and paneling in the “old Vienna style”

WASHING MACHINE CONNECTION: in the utility room

LIFT: beautiful passenger lift in the house

FLOOR: 3rd floor

HEATING: gas floor heating, underfloor heating

CELLAR COMPARTMENT: approx. 2 sqm.<sup>2</sup>

RUNNING COSTS: € 423,13

TRANSPORTATION: Bus stop Berggasse (line 40A) directly in front of the house door

Heating cost data not available!

Reference is hereby made to a close relationship with the seller. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Heizwä 117.0 k  
rmebedWh/(m<sup>2</sup>)  
arf: a)  
Klasse D  
Heizwä  
rmebed  
arf:  
Faktor 2.14  
Gesam  
tenergi  
eoeffizie  
nz:  
Klasse D  
Faktor  
Gesam  
tenergi  
eoeffizie  
nz: