

## Beim Drasche Park - 3-Zimmer-Wohnung im Altbau



100b

**Objektnummer: 1210**

**Eine Immobilie von Reischel Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1918
<b>Wohnfläche:</b>	92,13 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 138,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,01
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sasa Nika

Reischel Immobilien GmbH  
Breitenfurter Straße 372 D/Stg. 9  
1230 Wien

T 00436643963830  
H 00436643963830  
F 00431336808080

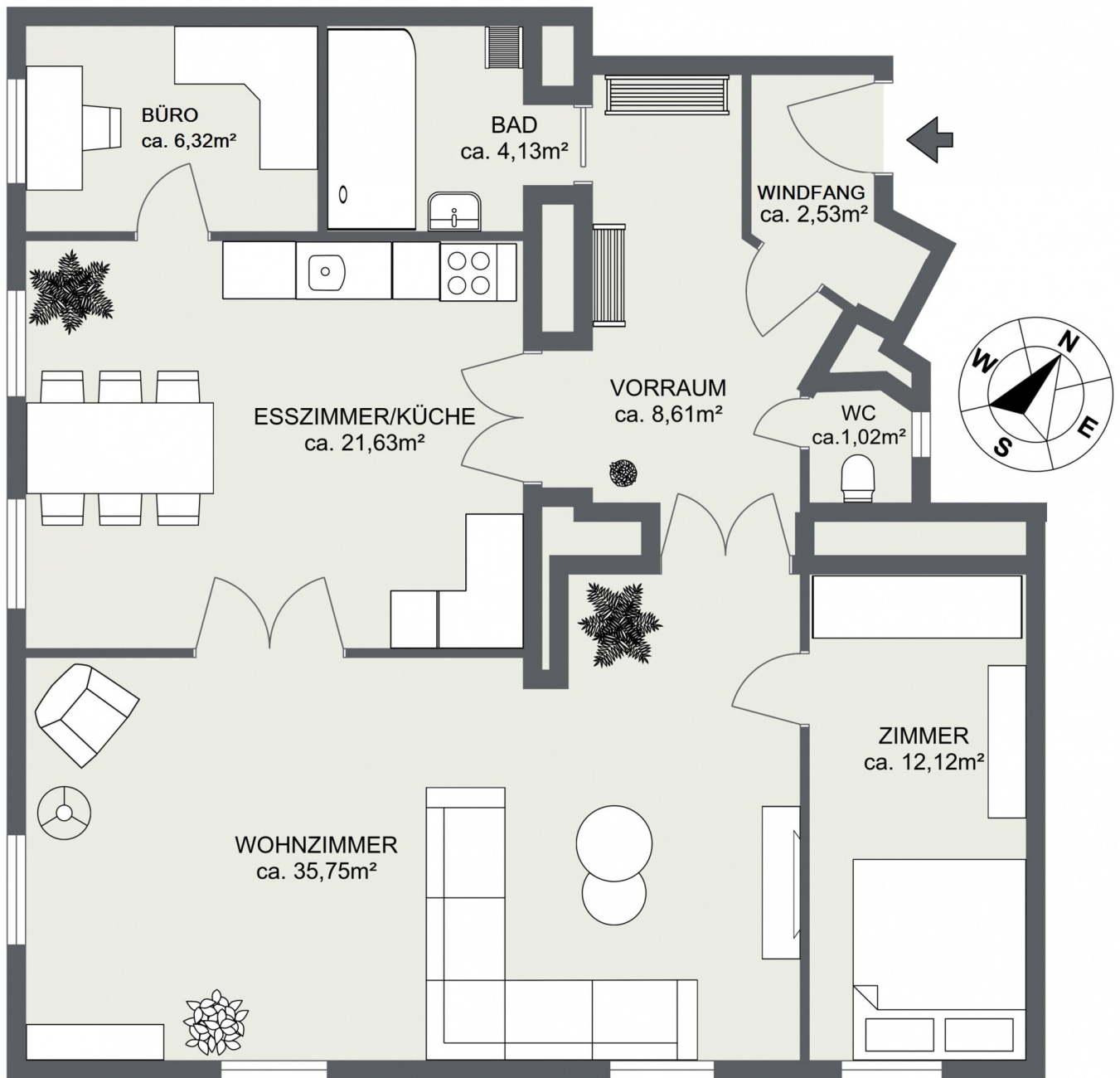


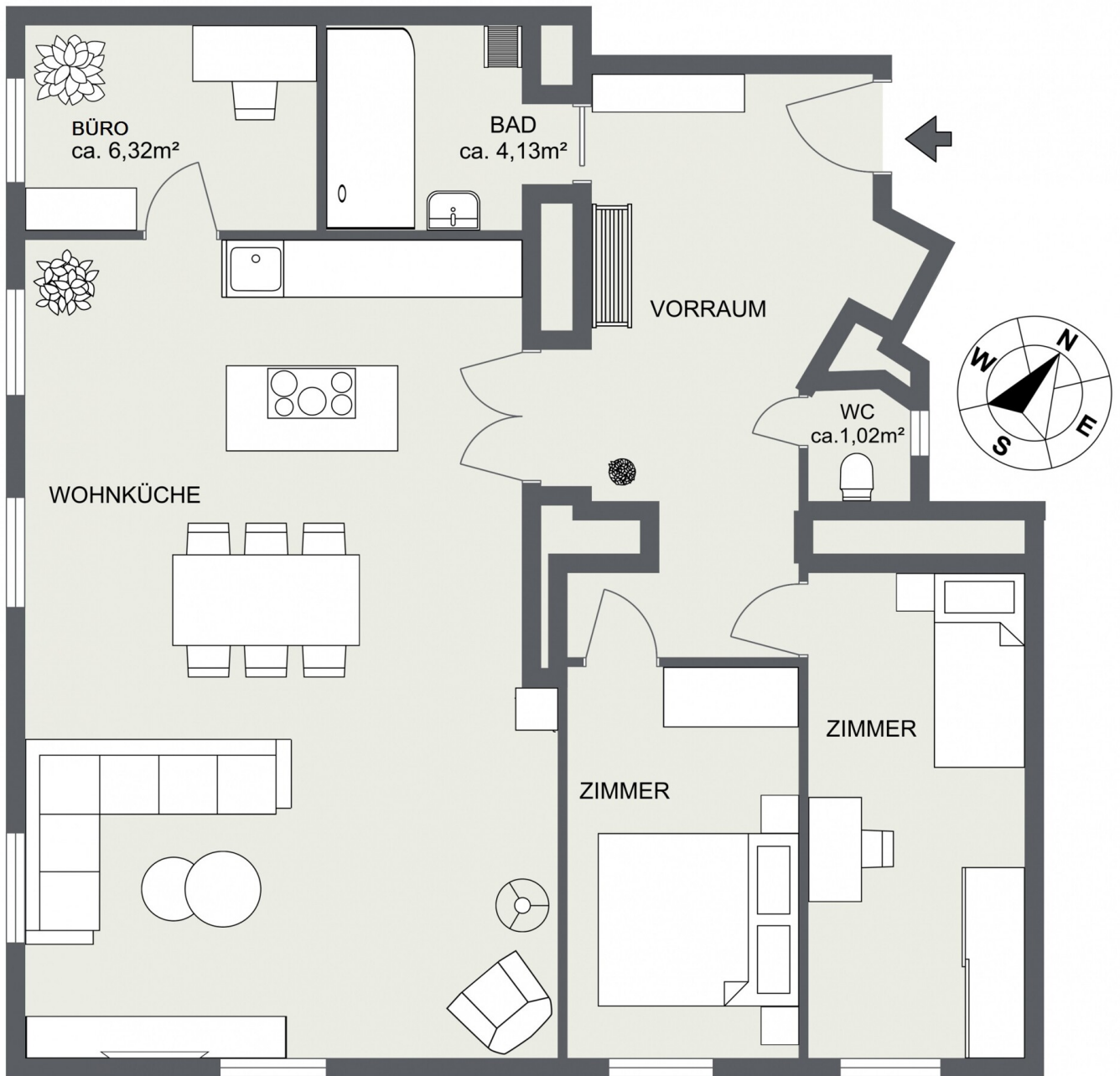












## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung liegt im 4. Bezirk direkt beim Alois-Drasche-Park - ruhig und grün und dennoch hervorragend angebunden. Der Park ist ein herrlicher Platz, um den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen. Es ist eine sehr begehrte Wohngegend und eine tolle LAGE. Nahe ist der Hauptbahnhof mit zahllosen Verkehrsmitteln in jede Richtung und 24/7-Märkten.

Einkaufsmöglichkeiten sind dort rundum sehr viele, auch nette kleine Lokale zum Essen. Die südlich ausgerichtete Eckwohnung befindet sich im Hochparterre, ist von der Straße her uneinsichtig und bietet ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch die Finanzrücklage des Hauses ist ausreichend hoch, sodass genug Reserve für künftige Sanierungen oder Reparaturen besteht. 2009 wurde die Wohnung komplett saniert, 2014 wurde die Außenhülle des Wohnhauses erneuert. Einen deutlichen Mehrwert stellen die alternativen Heizungsmöglichkeiten durch einen Kamin sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Luftwärmetauscher dar. Momentan hat sie eine Küche und 2 Zimmer, kann aber leicht zu einer Wohnung mit 3 Zimmern umgebaut werden (siehe unser Grundriss Beispiel). Sie haben hier eine tolle Lage, hohe helle Räume und einen noch dicken Parkettboden als Plus. Alle Wohnungen innerhalb des Gürtels in Wien sind und bleiben sicherlich begehrte Objekte zum Selbst-Wohnen oder Vermieten.

Raumaufteilung: - Wohnzimmer (ca. 35 m<sup>2</sup>) - Esszimmer mit Küche (ca. 22 m<sup>2</sup>) - Büroraum/  
Kinderzimmer - Schlafzimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>) - Bad mit Dusche, Waschbecken und  
Waschmaschinenanschluss - Separates WC - Vorraum mit Windfang