

## Kontakt



### Mirka Engel

Telefon : **+43 1/512917880**  
Mobil : **+43 664/9690981**  
E-Mail : **me@engelpartner.at**  
Büro : **Engel+Partner Immobilien GmbH**  
Adresse : **1010 Wien, Rosengasse 8 / 1A**  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2731/465**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1040 Wien**  
Kaufpreis: **€ 360.000,-**  
Wohnfläche: **62,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **2**

## Beschreibung

### Kleine Wohnung mit West - Balkon

Zentrale Altbauwohnung mit Balkon

Es freut uns, Ihnen freibleibend folgende Immobilie anbieten zu dürfen:

Zum Verkauf gelangt eine 2 Zimmer Wohnung, welche sich im Mezzanin eines Jahrhundertwendehauses befindet. Das denkmalgeschützte Haus wurde soeben von Grund auf saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Im Zuge der Sanierung wurden auch alle Fenster, Wohnungseingangstüren, sowie die Steigleitungen erneuert. Straßenseitig wurden die Kastenstockfenster mit Schallschutzglas versehen und hofseitig wurden die alten Fenster neu nachgebaut. Auch die neu-errichtete Hauszentralheizung ist bereits im Betrieb und wurde an die bestehende Heizung, in der Wohnung, angeschlossen.

Diese Wohnung ermöglicht, auch bei der Aufteilung, Flexibilität und Potenzial. Mit wenig Aufwand wäre es möglich aus dieser Wohnung eine 3 Zimmer Wohnung zu machen, welche sich ideal auch als Wohngemeinschaft anbieten würde.

Derzeitige Aufteilung:

- Vorraum
- Hofseitiges Kabinett mit Westbalkon
- Großzügige Wohnküche
- Tageslicht Badezimmer mit Badewanne
- WC

Lage: Dieses Prachthaus befindet sich im Botschaftsviertel des vierten Bezirkes, nahe dem Schlosspark Belvedere und dem Hauptbahnhof. Durch den Ausbau des neuen Stadtviertels wird diese Lage zur immer begehrteren Wohngegend.

Der nahe gelegene Schlosspark Belvedere sorgt für die nötige Erholung und die perfekte Verkehrsanbindung rundet das Angebot ab.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:  
Mirka Engel; Mobil: 0043 664 969 09 81 oder me@engelpartner.at

---

Kaufpreis: € 360.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: 62,00 m<sup>2</sup>

Balkonfläche: 4 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab: sofort

Zimmer: 2

Bäder: 1

WC: 1

Keller: Ja

Lift: Ja

Anzahl d. Balkone: 1

Möblierung: nicht möbliert

Heizung: Zentralheizung

Baujahr: ca. 1907

Zustand: gut

Orientierung: OW

HWB: 82.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klass HWB: C

---

**Schlafzimmer:** 1; **Ausstattung:** Altbau; **Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, U-Bahn, Strassenbahn, Bus; **Verwaltung:** Denkmalgeschützt, WG geeignet

---





