

# Exposé

## Wohnung in Wien

**100 m<sup>2</sup> Altbauwohnung - idealer Lage Nähe Alois Drasche Park und Hauptbahnhof**



Objekt-Nr. OM-406842

### Wohnung

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Arianna Olivero

1050 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1912	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	490 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen privat eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Wohnung in einem Viertel, das sich perfekt für Familien oder Berufstätige eignet.

Die Küche mit Kochinsel (voll funktionsfähig) wurde bewusst in der Wohnung belassen, um Besucher:innen eine Vorstellung der Raumgestaltung zu ermöglichen; sie kann selbstverständlich entfernt werden.

## Ausstattung

Die Wohnung bietet derzeit folgende Raumaufteilung:

- Drei große Zimmer von jeweils ca. 20 m<sup>2</sup>
- Eine Wohnküche mit Kücheninsel
- Zwei Flure
- Zwei getrennte Badezimmer mit jeweils eigenem WC

Die Räume sind hell und großzügig – perfekt für Familien mit Kindern oder für Wohngemeinschaften, in denen jede Person ihren eigenen Rückzugsort wünscht.

Die Wohnung verfügt außerdem über ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes, trockenes und vor kurzem renoviertes Kellerabteil.

Das Gebäude ist ein kürzlich renovierter Altbau mit überwiegend privaten Eigentümer:innen.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock. Ein neuer Lift wurde 2021 gebaut. Fahrradraum verfügbar.

Die Heiztherme ist neu (Installation: Januar 2025).

Eichenparkettboden.

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

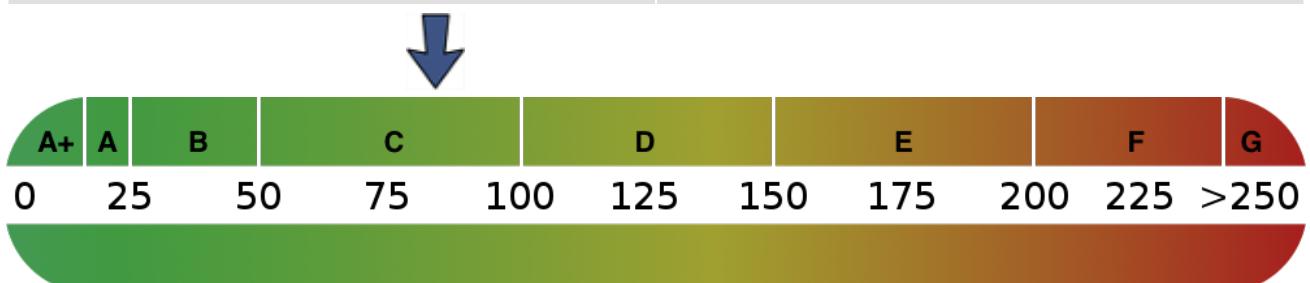
Die Wohnung befindet sich nur zehn Gehminuten vom Wiener Hauptbahnhof entfernt, an der Grenze zwischen dem 4. und dem 5. Bezirk – ideal, um sowohl das Stadtzentrum als auch die Außenbezirke oder den Flughafen schnell zu erreichen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Alois Drasche Park

# Exposé - Galerie



Korridor



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3

# Exposé - Grundrisse

