



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 42749

erstellt am : 20.02.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 849000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Laurenz Laurenz

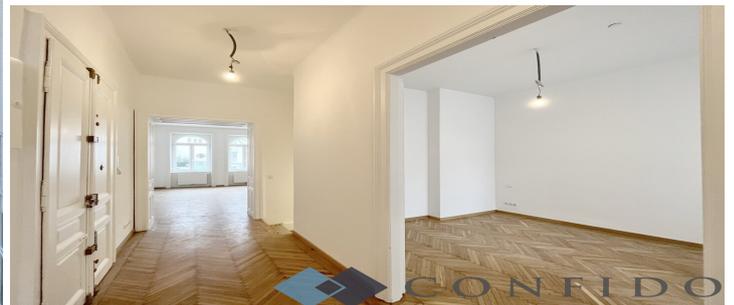
Tel: +43 664 518 45 11

schnitzer@confido.immo

Wohnfläche: 130.73m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 130.73m<sup>2</sup>

## FRIEDLGASSE - Stilvolle Altbauwohnung mit Eigengarten in sehr beehrter Lage!



Unweit des beliebten Obkirchermarkts gelangt diese rund 130m<sup>2</sup> große Immobilie zum Verkauf. Sie liegt im Hochparterre eines behutsam sanierten Altbaus und erstreckt sich über 2 Ebenen. Die sanierten Räumlichkeiten befinden sich teilweise im belagsfertigen Zustand. Die obere Etage bietet u.a. klassische, stilechte Altbaulemente wie revitalisierte Echtholzparkettböden, Flügeltüren oder herrliche Raumhöhen. Über einen geräumigen Eingangsbereich sind alle Räume der Etage separat zu betreten. Das Zentrum bildet das mit 3 Fenstern versehene, knapp 30m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, das Richtung Friedlgasse ausgerichtet ist. Ein weiteres ca. 17m<sup>2</sup> großes Zimmer sowie ein belagsfertiger Küchenraum und eine Toilette und komplettieren die obere Wohnebene. Ein

absolutes Highlight ist der westliche ausgerichtete, 62m<sup>2</sup> große Eigengarten mit 22m<sup>2</sup> großer Terrasse, der über die Küche zu betreten ist.

Die untere Etage befindet sich ausschließlich im belagsfertigen Zustand und wurde idealer Weise vollständig mit Fußbodenheizung ausgestattet. Über die Treppe gelangt man vom Obergeschoß direkt in einen ca. 17m<sup>2</sup> großen Raum, der viele Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Hier befindet sich auch der Ausgang in einen Hof mit Terrasse. Des Weiteren gibt es zwei separat zu betretende Zimmer, ein mit sämtlichen Anschlüssen versehenes Badezimmer sowie eine weitere Toilette.

Aufteilung:

EG:

- Vorzimmer
- 2 Zimmer
- Toilette
- Küchenraum
- Eigengarten mit Terrasse

UG:

- 2 separat zu betretende Zimmer
- 17m<sup>2</sup> großer Bereich mit Ausgang zum Hof
- Toilette
- Raum mit Anschlüssen für ein Badezimmer

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;500m Kinder &lt;500m Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum &lt;2.500m  
Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank &lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;500m  
Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn &lt;2.000m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;2.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 130.73m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 130.73m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 104.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.47m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 849000€

Nebenkosten: 223.52€

## Kontaktinformationen

Vorname: Laurenz

Nachname: Laurenz

Tel.: +43 664 518 45 11

E-Mail: schnitzer@confido.immo