

Wien

## 2 - Zimmer Altbauwohnung mit Grünblick

Property ID: 20223440129



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 289.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 61,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 20223440129 - 1160 Wien

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Contact partner

Property ID: 20223440129 - 1160 Wien

## At a glance

Property ID	20223440129	Purchase Price	289.500 EUR
Living Space	ca. 61,6 m <sup>2</sup>	Commission	3 % + 20 % USt
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	2	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1896		

Property ID: 20223440129 - 1160 Wien

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Power Source	Gas	Energy efficiency class	D

Property ID: 20223440129 - 1160 Wien

## The property



Property ID: 20223440129 - 1160 Wien

## The property



Property ID: 20223440129 - 1160 Wien

## The property



Property ID: 20223440129 - 1160 Wien

## The property





Property ID: 20223440129 - 1160 Wien

## The property



Property ID: 20223440129 - 1160 Wien

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 20223440129 - 1160 Wien

## A first impression

Zum Verkauf gelangt diese 2-Zimmer Altbau-Wohnung in einem ausgesprochen gepflegten Haus in prominenter Lage in 1160 Wien. Die nach Westen ausgerichtete Wohnung befindet sich direkt am Musilplatz und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, einen Blick ins Grüne in zentraler Lage zu erwerben. Im 1. Stock, des 1897 erbauten Hauses, betreten Sie barrierefrei vis-a-vis des Liftausganges das Objekt. Wie aus dem Grundriss ersichtlich, besticht die Wohnung durch eine praktische Gliederung in zwei fast ident große Räume, Küche und Bad. Die Zimmer zeichnen sich durch die klassisch hohen Decken (330 cm) und die Doppelflügel Fenster, die viel Licht in die Räume lassen aus. Die Wohnräume befinden sich in einem sehr guten Zustand, Küche und Bad bedürfen einer Adaptierung nach Ihren Vorstellungen. Als Relikt aus alten Zeiten verfügt die Wohnung über ein Gang-WC, welches, allein dem Objekt zugeordnet ist. Das Wohnhaus wurde im Jahr 2015 umgehend saniert. Dies beinhaltet eine komplette thermische Sanierung, Austausch der Fenster, Fassadensanierung, Erneuerung der Steigleitungen und des Stiegenhauses. Dem Objekt ist ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet. Die Betriebskosten belaufen sich auf: 164,51 € Infrastruktur: U-Bahn: Ottakring U3 Straßenbahnlinie: 10, 44, 46 Buslinie: 45A 46A, 46B, 48A Schnellbah: S45 Lage: Direkt am Musilplatz - Parkanlage mit Kinderspielplatz, Outdoor - Trainingsplatz Ausreichend öffentliche Parkplatzmöglichkeiten direkt vor der Tür. In unmittelbarer Nachbarschaft der Klinik Ottakring - Wilhelminenspital. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Es befinden sich in der Nähe mehrere Schulen, Kindergärten, Fachärztinnen und Einzelhändler.

Property ID: 20223440129 - 1160 Wien

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienna - 1st district

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)