Frisch sanierte Altbauperle in 1070 Wien - Seidengasse - Terrasse, Garagenstellplatz, Fitnessraum, 3,70m hohe Decken

Objektnummer: 6942/74

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	195,24 m²
Nutzfläche:	195,24 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,19 m²
Heizwärmebedarf:	E 151,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	1.595.000,00 €
Betriebskosten:	464,33 €
Heizkosten:	222,50 €
USt.:	84,13 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marija Marjanovic

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2 / 4a
1010 Wien

T +436641870476

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

REAL ESTATE
colourfish

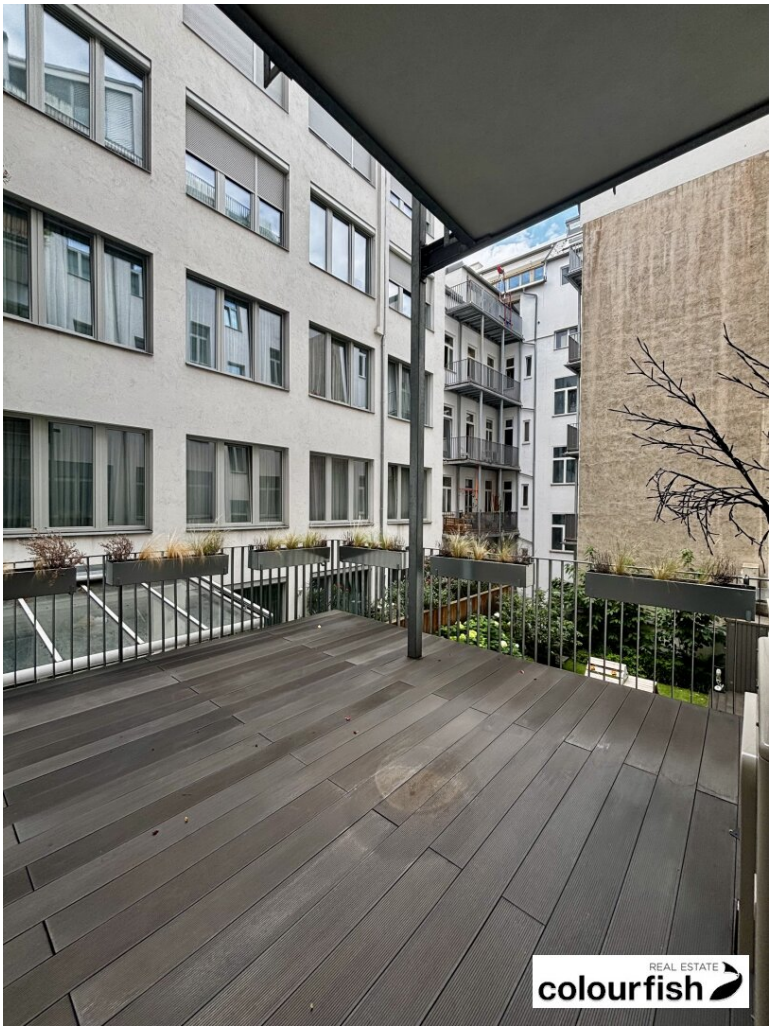
colourfish

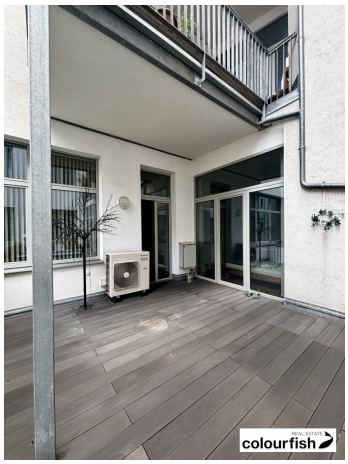
colourfish

REAL ESTATE
colourfish

colourfish

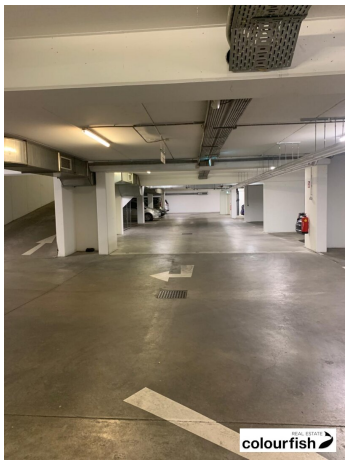
colourfish

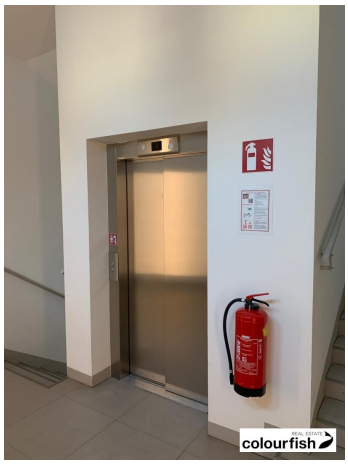

REAL ESTATE
colourfish


colourfish

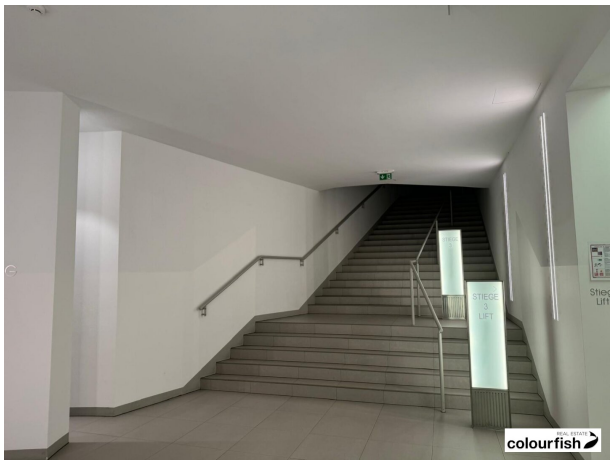
colourfish

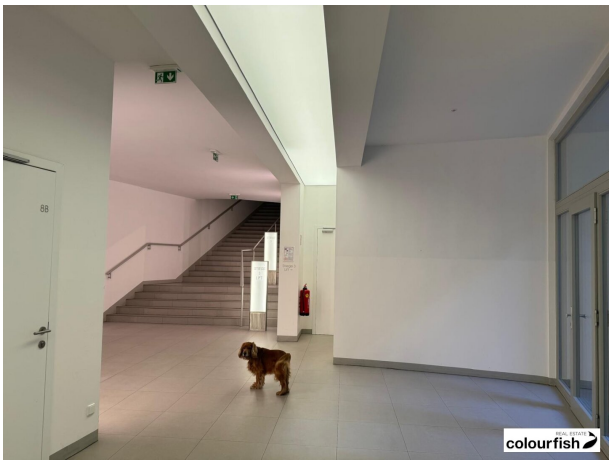
REAL ESTATE
colourfish


REAL ESTATE
colourfish

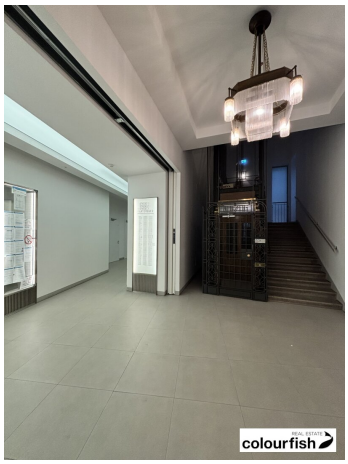

REAL ESTATE
colourfish

SaniBau
SaniBau
Uber
REAL ESTATE
colourfish


STIEGE
&
LIFT
colourfish


colourfish

REAL ESTATE
colourfish


colourfish

colourfish

REAL ESTATE
colourfish

LEGENDE

01 Schrankraum - 1,28 m²
02 Bad - 3,55 m²
03 Waschraum - 4,10 m²
04 Speise - 3,69 m²
05 Bad - 9,79 m²
06 Zimmer - 15,16 m²
07 Zimmer - 21,00 m²
08 Flur - 15,29 m²
09 Wohnküche - 105,04 m²
10 Garderobe - 4,37 m²
11 Zimmer - 10,97 m²
12 Terrasse - 21,53 m²
13 Keller - 2,19 m²

REAL ESTATE colourfish

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine äußerst **attraktive 4-Zimmer-Wohnung** mit einer großzügigen **Wohnfläche von 195,24 m² und einer wunderschönen, 21 m² großen Terrasse**, die ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien geeignet ist. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und angenehmen Innenhoflage, was für eine hohe Lebensqualität sorgt, während sie gleichzeitig durch ihre **zentrale Lage** überzeugt.

Ein besonderer Pluspunkt ist der **praktische Garagenstellplatz** direkt im Haus, der für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgt. **Direkt neben der Wohnung** befindet sich zudem ein **separater Abstellraum, der mit etwa 2 m²** zusätzlichen Stauraum bietet. Der **barrierefreie Zugang** zur Wohnung garantiert eine uneingeschränkte Nutzung für alle Bewohner.

Der **großzügige Wohnsalon mit 105m²** ist das Herzstück der Wohnung und besticht durch eine offene, helle Gestaltung. Eine **hochwertige Einbauküche** integriert sich perfekt in den Raum und schafft eine moderne, einladende Atmosphäre. Zwei elegante Badezimmer und zwei WCs bieten Komfort und Privatsphäre für alle Familienmitglieder.

Für wohlige Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgt die **Klimaanlage**, während die **Fußbodenheizung**, die über **Fernwärme** betrieben wird, für behagliche Wärme an kühlen Tagen sorgt. Der edle Bodenbelag aus Eichenholz verleiht den Räumen eine natürliche und zeitlose Eleganz, während die Fenster mit dreifacher Verglasung für eine optimale Schalldämmung und hervorragenden Wärmeschutz sorgen.

Mit einer **beeindruckenden Deckenhöhe von 3,70 m** entsteht in der gesamten Wohnung ein besonderes Raumgefühl, das den Wohnkomfort auf ein neues Niveau hebt. Die durchdachte Raumaufteilung macht die Wohnung äußerst praktisch und funktional.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Gestaltung der allgemeinen Flächen im Gebäude, darunter ein **hauseigener Fitnessraum** sowie mehrere **Fahrradabstellräume**. Einer dieser Fahrradräume ist direkt von der Seidengasse aus zugänglich und bietet somit eine bequeme Nutzung für Fahrradliebhaber.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus Ruhe, Komfort und hervorragender Anbindung an das urbane Leben. Sie ist perfekt für Menschen, die auf der Suche nach einem modernen, luxuriösen Zuhause in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage sind.

Highlights:

- **Historisches Gebäude** aus dem Jahre **1910**, Kernsanierung **1990**, Generalsanierung **2017**

- Ruhige Innenhoflage mit **großzügiger Terrasse** (ca. 21 m²)
- WK III **Sicherheitstür**
- Eleganter Parkett aus **Eichenholz**
- **stillvoller Wohnbereich mit Küche, Raumteilung möglich**
- **3** zentral begehbare **Schlafzimmer**
- **2 hochwertig** ausgestattete **Bäder**
- **Wirtschaftsraum** mit Waschmaschinenanschluss
- Exklusive, maßgefertigte **Einbauküche mit erstklassiger Ausstattung**
- **Abstellraum** mit Weinkühlschrank
- **Fenster** mit **dreifacher Verglasung** für optimalen Schall- und Wärmeschutz
- Energieeffiziente **Fußbodenheizung** über Fernwärme
- **Klimaanlage** in allen Wohnräumen
- Großzügige **Deckenhöhe von 3,70m**
- Separater **Abstellraum** direkt neben der Wohnung (ca. 2 m²)

- **Barrierefreier** Zugang
- diverse Allgemeinflächen: hauseigener **Fitnessraum**, mehrere **Fahrradräume**
- **Garagenstellplatz** in der **hauseigenen Garage für EUR 35.000,--**
- Wohnung wird **unmöbliert** übergeben, bis auf **Küche und Bäder**
- Lampen können ebenfalls erworben werden

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt, wird jedoch voraussichtlich zum Ende April bezugsfrei. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich, sodass Sie sich die Immobilie in Ruhe anschauen können.

Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt? Wir stehen gerne für Ihre Kontaktaufnahme zur Verfügung und freuen uns, einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap