

Ein Ort für Menschen mit Geschmack – nicht für die Masse.



Objektnummer: 25610

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	139,30 €
USt.:	15,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

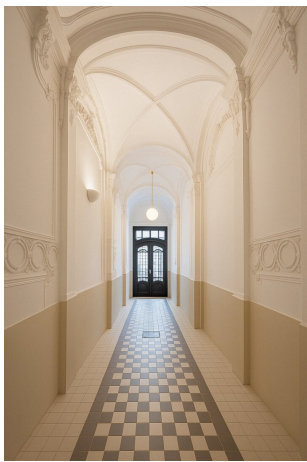
Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



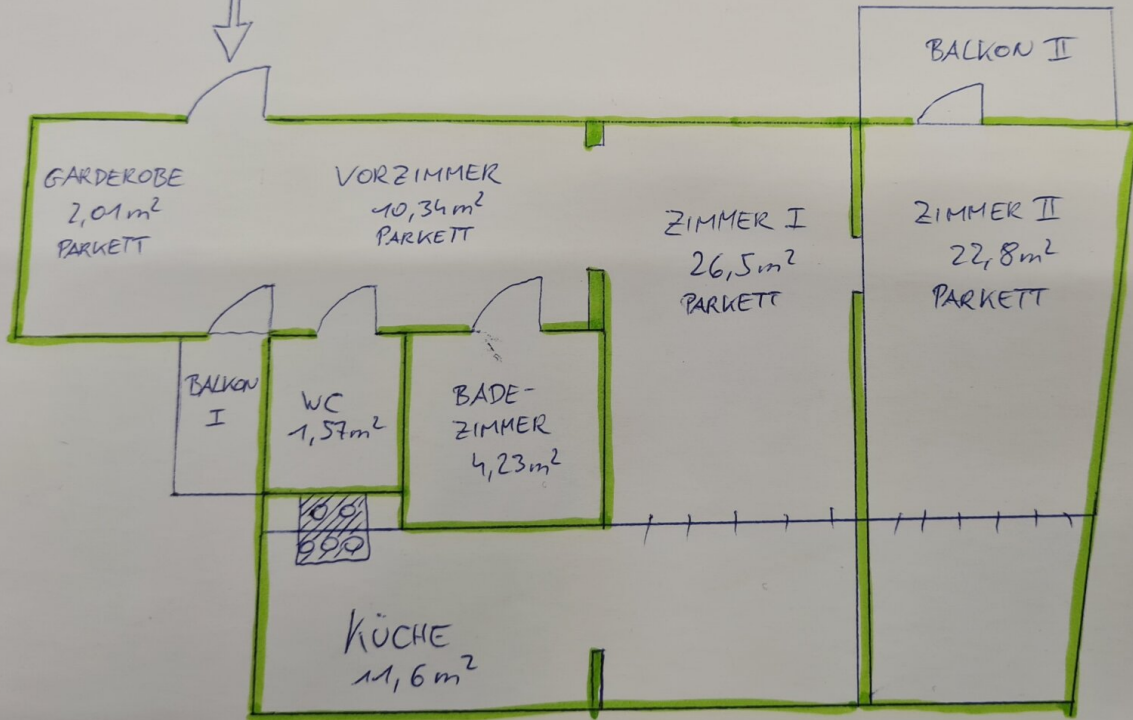




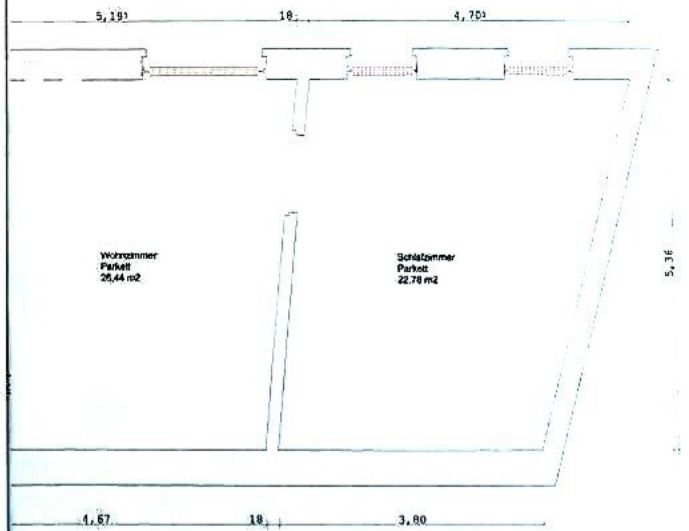
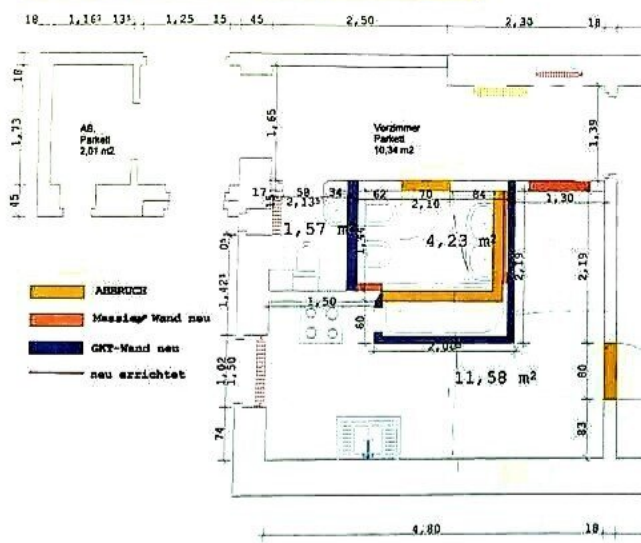




Top 16a



1040 Wien



Objektbeschreibung

? Ein Zuhause mit Seele – Wo Geschichte und Geborgenheit einziehen

Man tritt ein – und plötzlich wird es still.

Nicht, weil draußen Lärm war. Sondern weil drinnen **etwas spürbar wird**, das man selten findet:

Ein Zuhause, das einen empfängt.

Mit hohen Decken, die Luft zum Träumen lassen.

Mit Böden, die Geschichten erzählen.

Mit Licht, das durch die alten Fenster tanzt und alles in einen sanften Schimmer taucht.

Diese Wohnung ist kein Objekt.

Sie ist **ein Ort für Menschen**, die das **Echte** suchen.

Ein Rückzugsort. Eine Bühne. Ein Nest. Vielleicht bald dein Ort zum Ankommen.

Hier ist nichts glattgebügelt.

Sondern mit Liebe erhalten. Mit Gefühl gepflegt.

Die **Flügeltüren flüstern Vergangenheit**, während der **grüne Innenhof** leise verspricht:

Hier darfst du zur Ruhe kommen.

? Was dich erwartet:

- Ein klassischer Wiener Altbau mit **80 m²** voll Wärme und Charakter
- **Raumhöhen**, die dich aufatmen lassen
- **Original-Stuckdecken**, die den Himmel ins Wohnzimmer holen
- Zwei **Sonnenbalkone**, die morgens zum Kaffeetrinken und abends zum Gläserklingen einladen

- **Fenster zum Innenhof**, wo man die Welt kurz vergessen darf

Hier kannst du

? eine Familie gründen,

? ein Buch schreiben,

? leise Musik hören oder

? einfach ankommen – und bleiben.

? Die Lage?

Ein Viertel mit Geschichte. Und mit Leben.

Kleine Cafés. Das Belvedere gleich ums Eck.

Und immer das Gefühl: **Wien ist hier, aber drängt sich nicht auf.**

Diese Wohnung ist für Menschen,

... die Räume mit Herz suchen,

... die lieber Geschichten erzählen als Grundrisse lesen,

... die sich ein Leben wünschen, das bleibt.

Wenn du dich angesprochen fühlst, dann schau sie dir an.

Nicht, weil du musst. Sondern weil du willst.

Manche Orte finden dich, wenn du bereit bist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap