

**#SQ - BEEINDRUCKENDE ALTBAUWOHNUNG IN DER  
GUMPENDORFER STRASSE -- Perfect for a Couple!**



**Objektnummer: 20320**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1060 Wien, Mariahilf |
| <b>Baujahr:</b>          | 1800                 |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 78,79 m²             |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 599.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

21.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



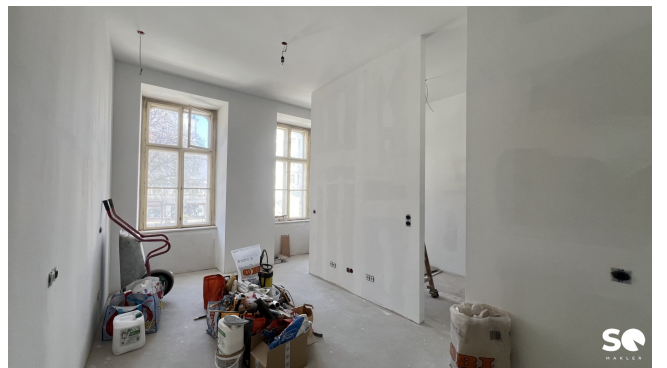
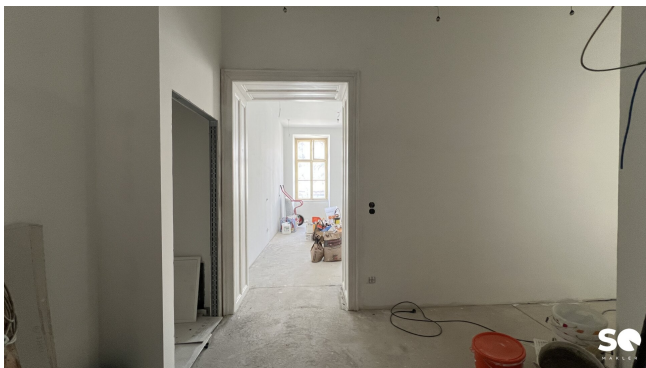
**BBA Ines Guelmami**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 676 406 03 10  
H +43 676 406 03 10

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





















**GUMPENDORFERSTRASSE 105  
1060 WIEN  
TOP 10**

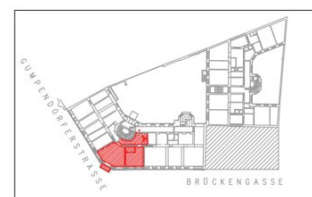
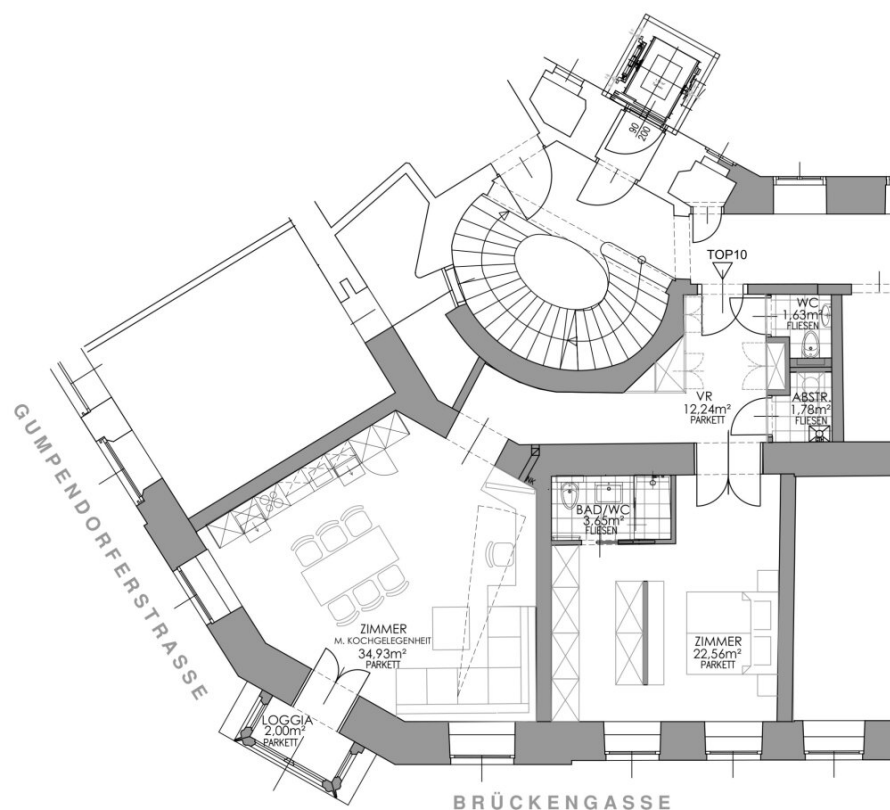
**1.OBERGESCHOSS**

**NUTZFLÄCHE : 76.79M2**

**LOGGIA : 2.00M2**

**FLÄCHENLISTE**

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| VR                        | 12,24m <sup>2</sup> |
| WC                        | 1,63m <sup>2</sup>  |
| AR                        | 1,78m <sup>2</sup>  |
| ZIMMER M. KOCHGELEGENHEIT | 34,93m <sup>2</sup> |
| ZIMMER                    | 22,56m <sup>2</sup> |
| BAD/WC                    | 3,65m <sup>2</sup>  |



0m 1m 2m 3m 4m 5m

STAND 28. 12. 2024



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sehr offene und moderne, stylische Altbauwohnung in Top Lage des 6ten Bezirks. Das Objekt wird gerade fertig revitalisiert und wird dann im neuen Glanz erstrahlen. Die Wohnung ist für ein Pärchen perfekt geeignet da Sie über 2 sehr großzügige Zimmer verfügt.

Diese beeindruckende Eckwohnung mit Erker liegt in der charmanten Gumpendorferstraße im begehrten 6. Bezirk von Wien. Die innerstädtische Toplage bietet eine exzellente Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Direkt vor dem Haus befindet sich ein netter Platz mit einem wöchentlichen Bauernmarkt, der eine besondere Atmosphäre schafft. Dank der optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe) ist eine perfekte Erreichbarkeit gewährleistet.

Das Wohnhaus stammt aus der Jahrhundertwende und begeistert mit einer prachtvoll gegliederten Fassade sowie stilvollen Altbaudetails. Es wurde umfassend saniert und verfügt über einen modernen Lift.

### Objektdaten:

- **Objektart:** Altbau-Eigentumswohnung
- **Wohnfläche:** ca. 80 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2
- **Baujahr:** um 1900
- **Etage:** 1. OG
- **Balkon/Terrasse:** Nein
- **Aufzug:** Ja
- **Stellplatz:** Optional in der Nähe anmietbar
- **Ausrichtung:** Westseitig, sehr hell

**Ausstattung:**

Die Wohnung ist ein stilvoller Altbau mit großzügiger Raumhöhe und luxuriöser Ausstattung. Aktuell befindet sie sich in hochwertiger Sanierung und wird als Erstbezug mit exquisiten Materialien fertiggestellt. Die original Wiener Kastenfenster, welche mit Liebe saniert werden, sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

**Raumaufteilung:**

- Großzügiger Vorraum mit viel Platz für Garderobe
- Elegante Wohnküche
- Großes Schlafzimmer mit viel Tageslicht
- Modernes Badezimmer mit edlen Materialien
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum

**Weitere Highlights:**

- Hohe Altbaudecken mit aufwendigen Stuckverzierungen
- Eleganter Parkett aus Echtholz
- Fußbodenheizung für maximalen Komfort
- 

**Kaufpreis:**

EUR: 599.000,- (VB)

Provision: 3 % vom KP zzgl. gesetzl. Mwst.

**Sonstiges:**

Das gesamte Gebäude wurde saniert und präsentiert sich in einem exzellenten Zustand. Das

bereits ausgebaute Dachgeschoss verleiht dem Haus ein modernes Flair, während die charmanten Altbaulemente erhalten geblieben sind.

### **Lage:**

Diese beeindruckende Eckwohnung mit Erker liegt in der charmanten Gumpendorfer Straße im begehrten 6. Bezirk von Wien. Die innerstädtische Toplage bietet eine exzellente Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Direkt vor dem Haus befindet sich ein netter Platz mit einem wöchentlichen Bauernmarkt, der eine besondere Atmosphäre schafft. Dank der optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe) ist eine perfekte Erreichbarkeit gewährleistet.

Das Wohnhaus stammt aus der Jahrhundertwende und begeistert mit einer prachtvoll gegliederten Fassade sowie stilvollen Altbaudetails. Es wurde umfassend saniert und verfügt über einen modernen Lift.

Kontakt Daten:

Für Fragen und Besichtigungen, kontaktieren Sie bitte Frau Guelmami unter 0676 40 60 310 oder unter 0676 40 60 310.

Weitere Objekte auf: [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap