

**Urban & charmant – generalsanierter Wiener Klassiker mit
modernem Finish am Allerheiligenplatz**



Objektnummer: 5675/472

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Allerheiligenplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 111,73 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,66
Kaufpreis:	258.500,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

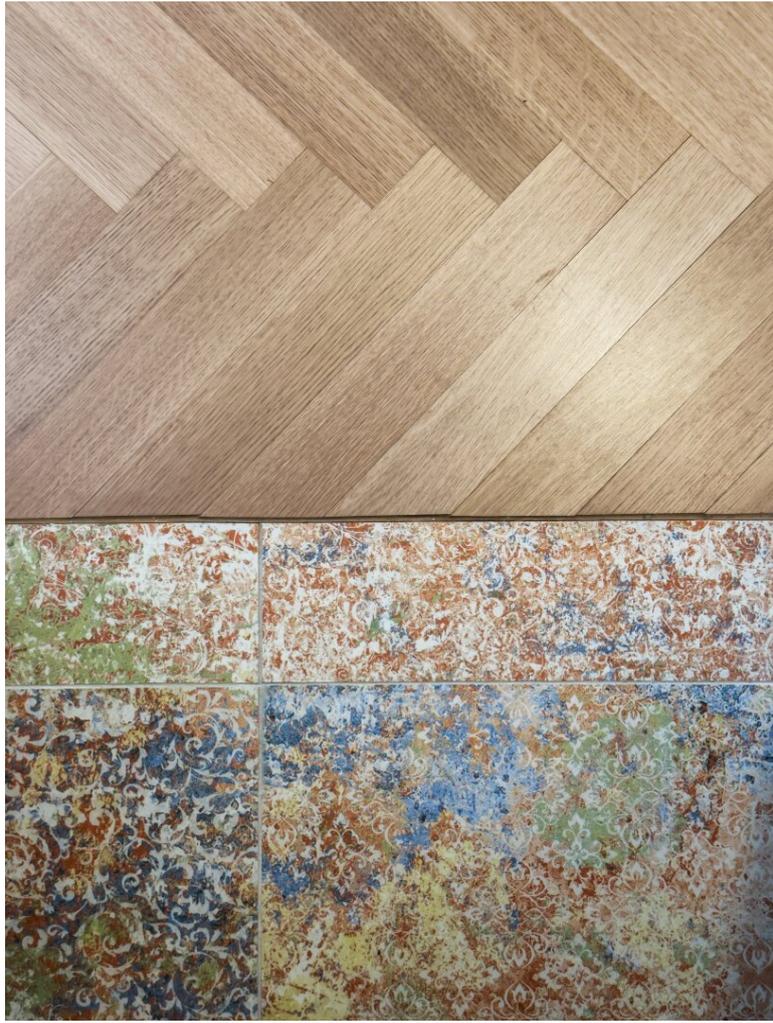


Julia Pauer

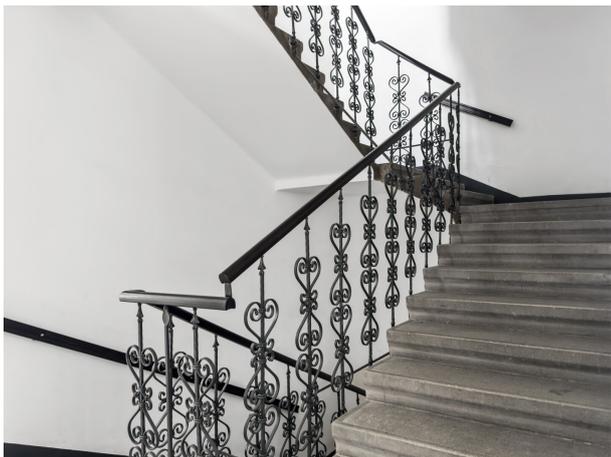
VIEMMO Real Estate GmbH



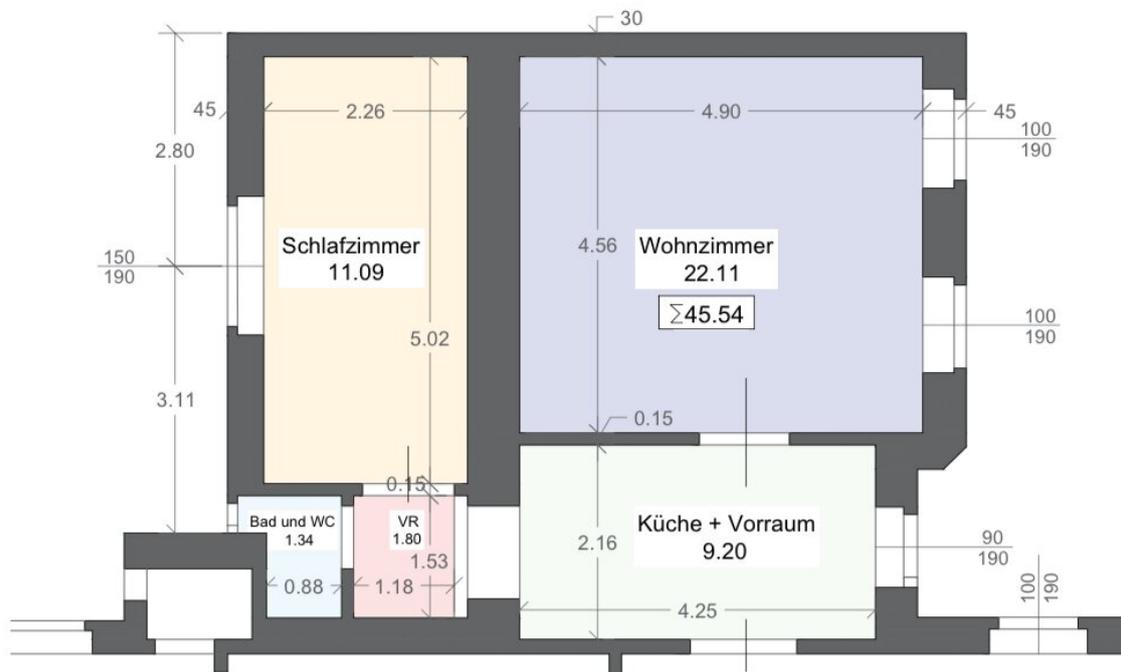












Objektbeschreibung

Altbau trifft Lifestyle – generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung nahe Donauinsel & Millenium City am Allerheiligenplatz

Diese 2021 generalsanierte und vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung vereint stilvollen Wiener Altbau-Charme mit moderner Ausstattung und einer Lage, die kaum besser sein könnte. Im 3. Liftstock eines sehr gepflegten Gründerzeithauses am grünen Allerheiligenplatz gelegen, bietet sie nicht nur Ruhe im Innenhof, sondern auch unmittelbare Nähe zur Millenium City, zur Donauinsel und zur U6-Station Handelskai. Ideal für alle, die urban leben, aber auf Komfort nicht verzichten wollen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Jahrhundertwende-Stilzinshaus aus ca. 1900, das mit seinen klassischen Elementen wie Stuckfassade, hohen Decken und typischem Altbauflair den Charme der Wiener Gründerzeit versprüht.

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer:** ca. 22 m²
- **Eingangsbereich mit Küche:** ca. 11 m²
- **Schlafzimmer:** ca. 11 m²
- **Badezimmer mit WC:** ca. 2 m²

Gesamtwohnfläche: ca. 46 m²

Aufteilung & Ausstattung – durchdacht, hochwertig, bezugsfertig

Die ca. 46 m² Wohnfläche sind perfekt genutzt:

Ein großzügiges, helles **Wohnzimmer** mit rund **22 m²** bildet das Zentrum der Wohnung – hier lässt sich entspannen, arbeiten oder Gäste empfangen. Die angrenzende, vollausgestattete Markenküche mit Beko-Geräten ist funktional und stilvoll zugleich: Geschirrspüler, Herd, Backofen, Kühlschrank – alles da, wo es hingehört. Neben der Markenküche sorgen maßgefertigte Tischlermöbel für optimal genutzten Stauraum und ein harmonisches Gesamtbild.

Das **Schlafzimmer** mit rund **11m²**

liegt ebenso wie alle anderen Räume ruhig zum Innenhof und wurde mit einem hochwertigen Boxspringmarkenbett samt maßgefertigtem Hoch- und Stauraumschrank ausgestattet – funktional und stilvoll zugleich.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer überzeugt mit:

- Edler **Keramik von Laufen**
- Hochwertigen **Hans Grohe Armaturen**
- Eleganter **Grohe Unterputz-Duscharmatur mit Regen- und Handbrause**
- Bodenebener Glasdusche & wandhängendem WC

Der Stil zieht sich durch die gesamte Wohnung: Eichen-Fischgrätparkett in den Wohnräumen, moderne blaue Mosaikfliesen im Bad, weiße Kunex Alt-Wien-Türen, abgehängter Decke mit modernen Deckenspots – **ein Zuhause zum Sofortwohl fühlen.**

Durchgeführte Sanierungen (2021):

- **Neu verlegter Eichen-Fischgrätparkett** in den Wohnräumen
- **Komplett neues Badezimmer** inkl.:
 - Bodenebener Glasdusche
 - Hochwertige Keramik von *Laufen*
 - Armaturen von *Hans Grohe* und *Grohe* (Unterputz)
 - Moderne Mosaikfliesen in Blau
 - Neues wandhängendes WC
- **Neue weiße Kunex-Türen im Alt-Wien-Stil**
- **Abgehängte Decke mit modernen Deckenspots**
- **Neue Küche** mit Marken-Einbaugeräten (*Beko*)
- **Maßgefertigte Tischlermöbel** im Vorraum und Schlafzimmer (inkl. Boxspringbett mit Hoch- und Stauraumschrank)
- **Neue Elektrik und Heizung- sowie Sanitärinstallationen (inkl. Gastherme für Heizung und Warmwasser)**

- **Ausgemalt & schlüsselfertig hergerichtet zum sofort beziehen**

Das Haus – klassisch Wienerisch, mit Lift & Charme

Das Wohnhaus präsentiert sich in gepflegtem Zustand mit klassischem Wiener Flair. Der Personenaufzug bringt Sie bequem in den 3. Stock. Ein eigenes Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

Die Lage – urban, vielseitig, einfach praktisch

Der Standort spricht für sich: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die **Millenium City**, eines der beliebtesten Einkaufszentren Wiens, mit umfangreichem Gastronomie-, Entertainment- und Fitnessangebot. Noch näher liegt die **Donauinsel**, ein echtes Highlight für Sportler, Spaziergänger und Naturfreunde – ein Ort, der den Alltag sofort entschleunigt.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend:

Nur ca. 5 Gehminuten zu **U6, S1, S45** sowie den Buslinien **11A, 11B und 5A**. Mit dem Auto sind Sie über die nahe **Brigittenuer Brücke** und die **A22** in wenigen Minuten in der City oder auf dem Weg Richtung Norden.

Kurz gesagt:

Diese Wohnung ist ein hochwertiger, moderner Rückzugsort mitten in der Stadt. Perfekt für Singles, Paare, Pendler oder Anleger – schlüsselfertig, mit viel Stil und einer Lage, die urbanes Leben, Ruhe und Freizeitideal verbindet.

Jetzt besichtigen und verlieben – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap