

## **Stilvolles Wohnprojekt in 1020 Wien – Altbaufair & modernes Dachgeschoss**



**Objektnummer: 7398/12355**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1020 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 44,34 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 84,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,84                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 221.700,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



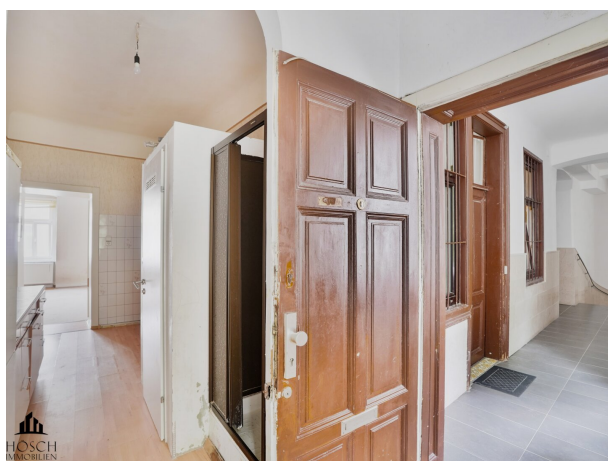
**Lucas Taufer**

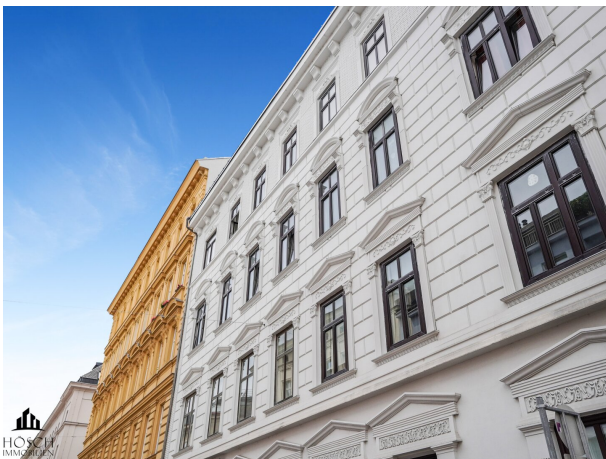
Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 660 7542528

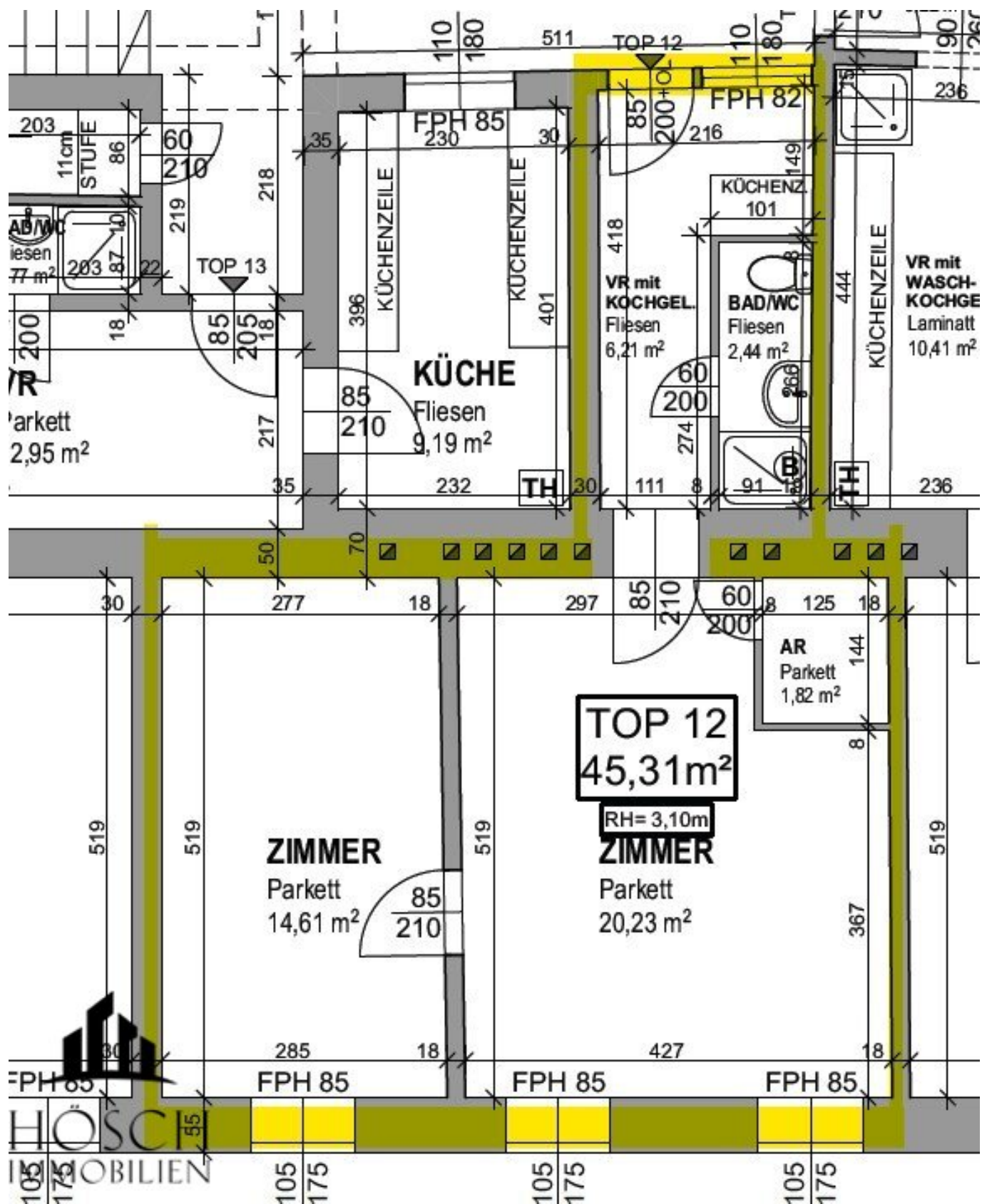
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

### Alt trifft Neu – Ihr Wohntraum in sanierter Dachgeschoss-Qualität oder charmantem Altbau in 1020 Wien

In diesem **eleganten Haus im 2. Bezirk** treffen zwei Wohnwelten aufeinander: unten **klassische Altbauwohnungen** mit dem Flair vergangener Zeiten – bereit für Ihre persönliche Handschrift. Oben **lichtdurchflutete Dachgeschosswohnungen mit tollen Freiflächen**, renoviert (BJ 2007) mit modernem Neubau-Charakter. Egal ob Sie den nostalgischen Charme eines Altbaus lieben oder sofort in stilvolle Wohnqualität einziehen möchten – hier findet jeder das Zuhause, das zu ihm passt.

#### HIGHLIGHTS:

- Charmantes Wohnprojekt mit **renoveirten Dachgeschosswohnungen** und **klassischem Altbauflair**
- **Helle**, gut geschnittene Einheiten mit viel **Gestaltungspotenzial**
- **Zentrale Lage** im 2. Bezirk mit **perfekter öffentlicher Anbindung**
- **Tolle Freiflächen** für entspannte Stunden unter freiem Himmel
- **Stilaltbau mit viel Potential**

#### Wohnen mit Charakter und Komfort

In diesem **liebevoll erhaltenen Altbau** trifft historischer Charme auf **moderne Wohnqualität**. Die klassischen Bestandswohnungen bieten jede Menge Raum für kreative Ideen und individuelle Gestaltung. Im **Dachgeschoss** erwarten Sie hingegen bereits fertig renovierte Einheiten, großzügigen Grundrissen und viel Tageslicht. Ein Projekt, das sowohl Liebhaber traditioneller Substanz als auch Freunde moderner Wohnstandards begeistert – mit **viel Potenzial zum Wohlfühlen**.

#### DIE GEGENSTÄNDIGE WOHNUNG - TOP 12

Kaufpreis: € 221.700,00,--

Wohnfläche: ca. 44,34 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Stockwerk: 3. Stock mit Lift

Baujahr: ca. 1900

**Zustand: Sanierungsbedürftig**

### **Zentrale Lage mit bester Infrastruktur**

Die Lage im 2. Bezirk bietet alles, was das Stadtleben angenehm macht. In wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere U-Bahn-Stationen, Buslinien sowie Straßenbahnhaltestellen. Auch der nahegelegene Bahnhof sorgt für unkomplizierte Mobilität – sei es innerhalb Wiens oder für Wochenendausflüge ins Grüne. Die Umgebung punktet mit einer ausgezeichneten Nahversorgung, zahlreichen Lokalen, Cafés und Freizeitmöglichkeiten. Kindergärten, Schulen und die Universität sind ebenfalls in bequemer Reichweite – ideal für Familien, Studierende oder Berufstätige.

**Erfolgshonorar:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Herr **Lucas Taufer** steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter **0660 7542528**. Gerne wird er Ihnen auch bei einer geeigneten Finanzierung weiterhelfen!

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap