Wien Mitte: 4-Zimmer-Altbau | Luxussanierung | Balkon genehmigt | Nähe U3/U4 & Innenstadt !!

Objektnummer: 4356/281

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	980.000,00 €
Betriebskosten:	198,40 €
USt.:	23,09 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bruno Franz

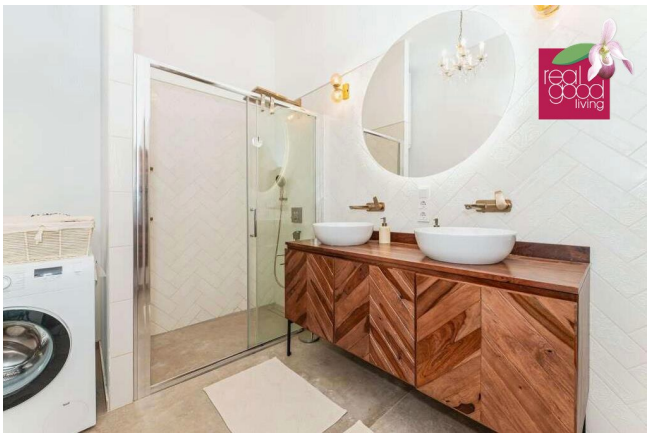
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790

real good living

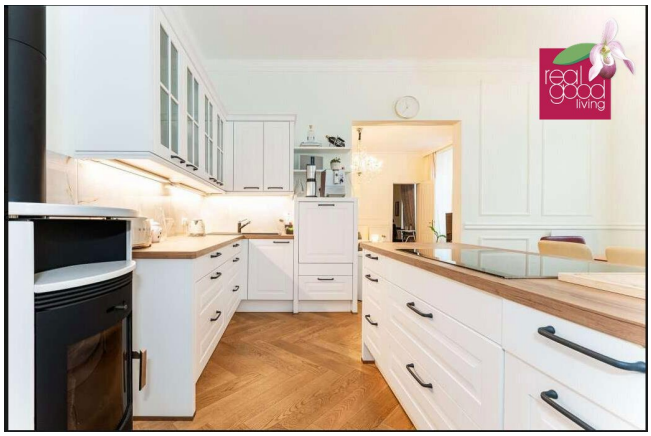
real good living

real good living

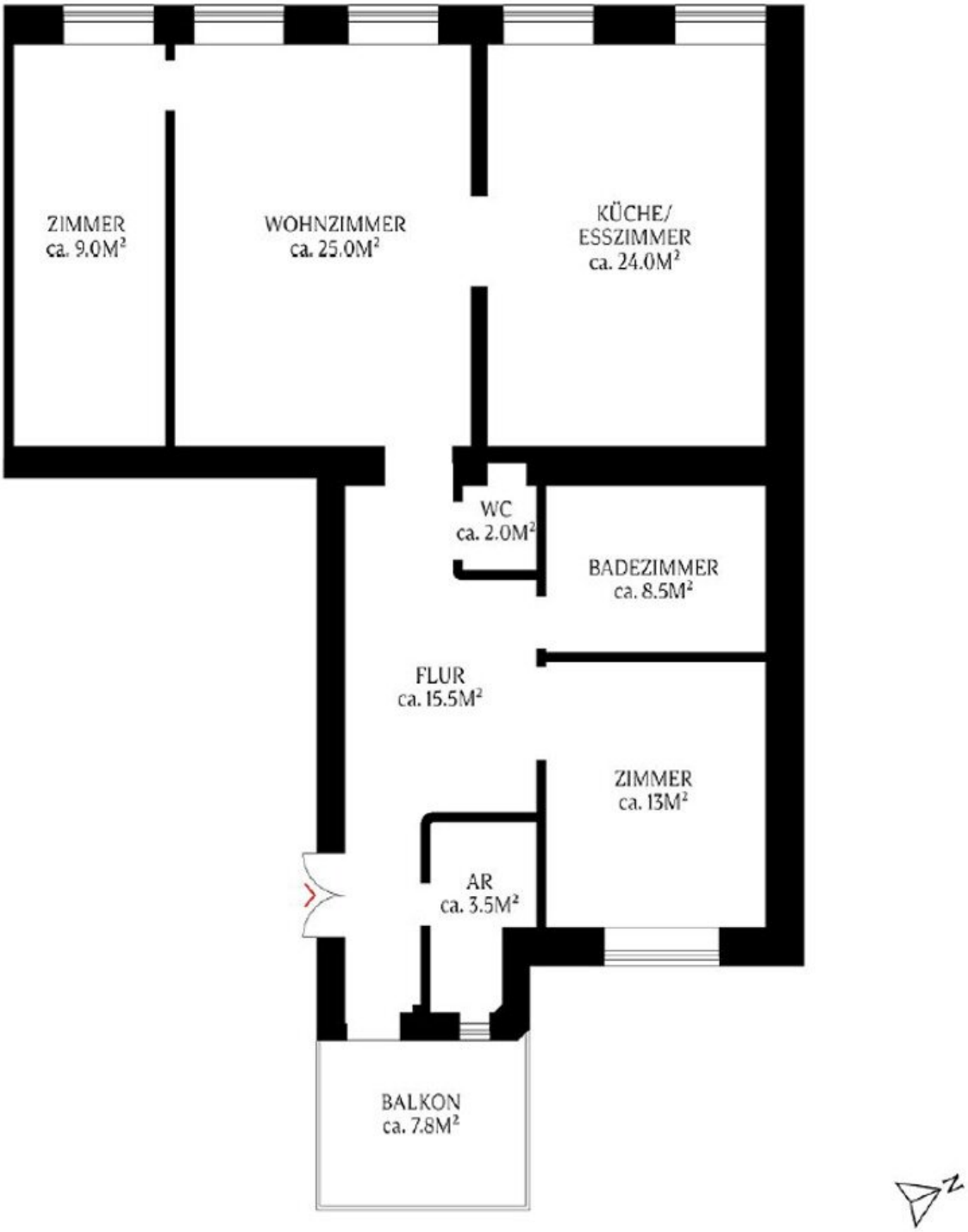


real good
living

real good
living


real good
living

real good living


ZIMMER
ca. 9.0M²
WOHNZIMMER
ca. 25.0M²
KÜCHE/
ESSZIMMER
ca. 24.0M²
WC
ca. 2.0M²
BADEZIMMER
ca. 8.5M²
FLUR
ca. 15.5M²
ZIMMER
ca. 13M²
AR
ca. 3.5M²
BALKON
ca. 7.8M²
N

Objektbeschreibung

Stilvoll sanierte Altbauwohnung mit Balkon & perfekter Anbindung bei Wien Mitte

Diese hochwertig generalsanierte Altbauwohnung befindet sich in der Unteren Viaduktgasse – fußläufig zur Innenstadt, direkt hinter dem Justizpalast und Wien Mitte The Mall. Die ca. 100 m² große Wohnung liegt im 1. Liftstock (Mezzanin – faktisch 2. Stock) eines gepflegten Gründerzeithauses.

Die Wohnung wurde 2022 vollständig entkernt und neu gestaltet. Besonders hervorzuheben sind die großzügige Wohnküche mit **Kaminofen** sowie die seltene Raumaufteilung mit **2 Schlafzimmern, 2 Bädern und 2 separaten WCs** – ein echtes Highlight im klassischen Altbau.

Die Beheizung erfolgt mittels moderner **Infrarotheizung** in Kombination mit einem **gemütlichen Kaminofen.**

Ein Innenhofbalkon mit Süd/Ost-Ausrichtung ist bereits **baugenehmigt**, jedoch noch nicht umgesetzt. Die geplanten Kosten von ca. € 40.000,- können bei Eigenumsetzung durch den/die Käufer:in vom Kaufpreis abgezogen werden.

Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Kaminofen
- 2 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer (Dusche, Waschbecken)
- 2 separate WCs
- Balkonzugang (vorbereitet, Fenster bereits erneuert)

Zusätzliche Infos:

- Infrarotheizung & Kaminofen
- Alle Leitungen (Strom, Wasser, Abfluss), Böden und Fenster wurden erneuert
- Aufzug vorhanden
- Süd-/Westseitige Ausrichtung

- Garage anmietbar direkt gegenüber (€ 150,-/Monat)
- Verfügbar: sofort
- **Kaufpreis: € 980.000,-**
- **Provision: 3 % zzgl. 20 % USt**

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine moderne Altbauwohnung mit perfekter Infrastruktur und optionalem Balkon in bester Lage zu erwerben!

Interesse geweckt?

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich vorstellen zu dürfen und Sie bei der Verwirklichung Ihrer Wohnträume zu unterstützen.

Für Fragen oder Terminvereinbarungen kontaktieren Sie bitte

? **Herrn Bruno Franz unter +43 664 3553 790 oder +43 660 245 44 57**

?? Bitte beachten Sie, dass wir **ohne vollständige Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer)** leider keine weiteren Informationen versenden können.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir begleiten Sie zuverlässig und professionell – vom Erstkontakt bis zum erfolgreichen Abschluss.

? **Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!**

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 <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap