

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



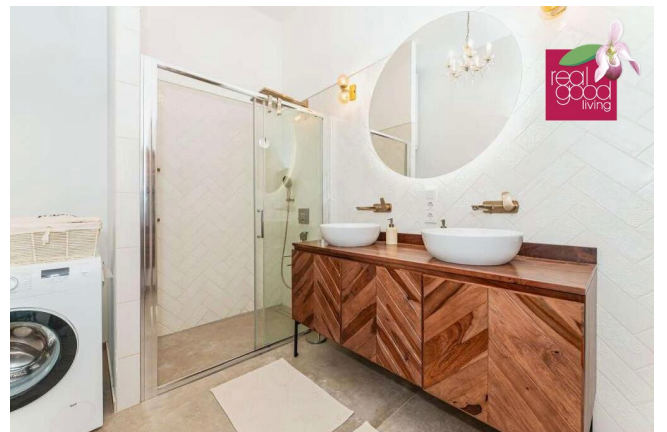
**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

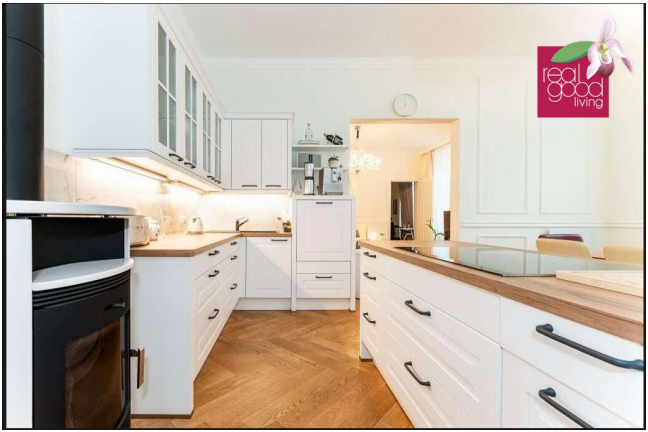
T +43 660 245 44 57  
H +43 664 3553 790





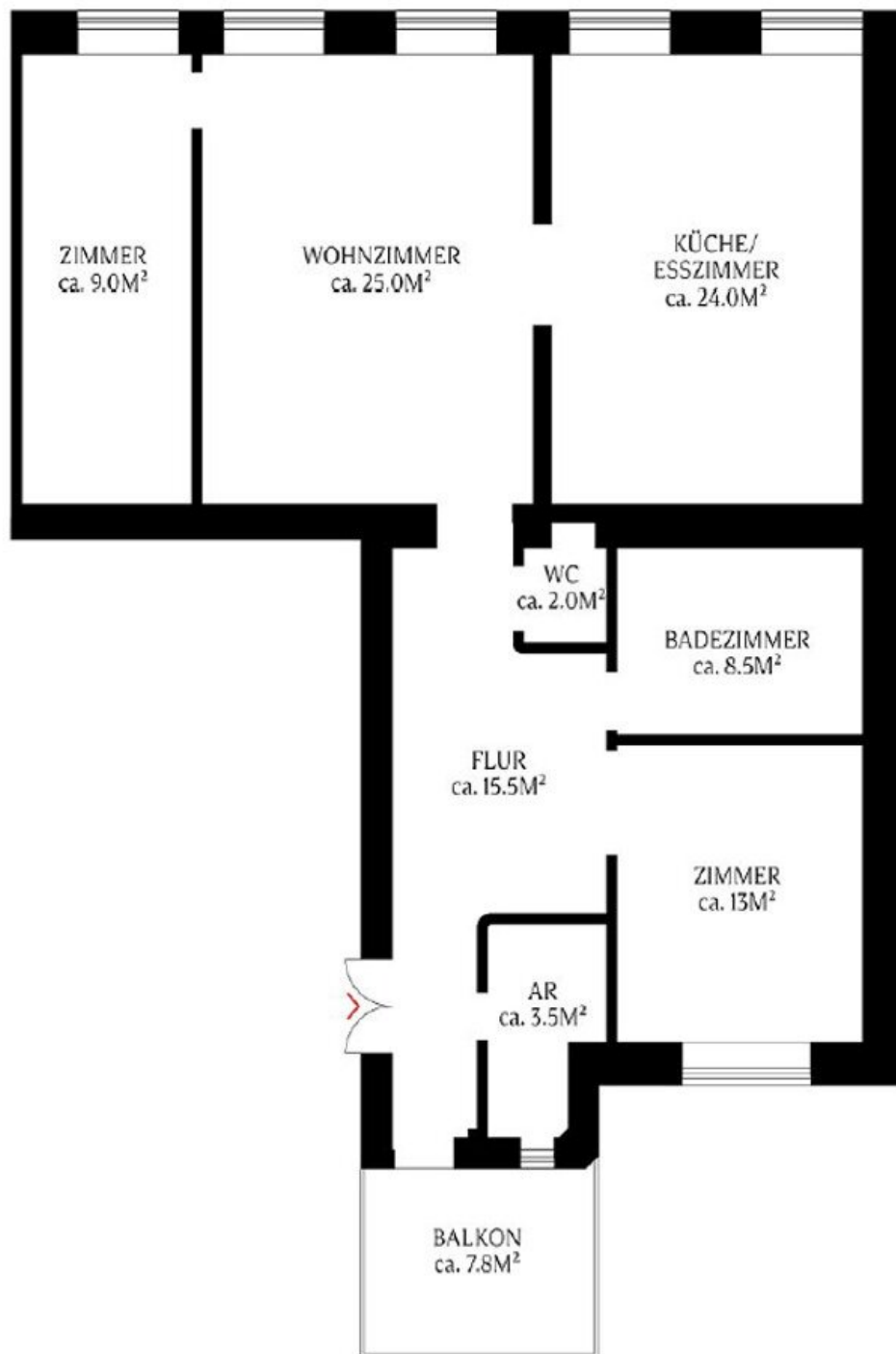












# Objektbeschreibung

## 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