

Großzügige Altbauwohnung im Herzen des Stuwerviertels



Esszimmer ca. 21,94 m²

Objektnummer: 1575/682

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1896
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	162,21 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 111,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Kaufpreis:	770.000,00 €
Betriebskosten:	233,69 €
USt.:	26,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

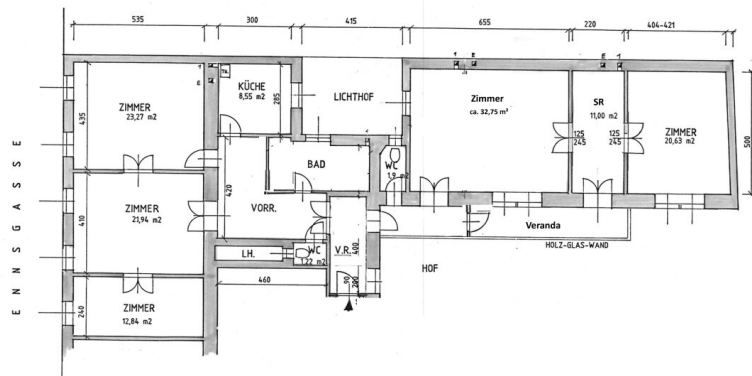
Pia Estate GmbH
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine beeindruckende, großzügig geschnittene Eigentumswohnung mit **162 m² Wohnfläche** in bester Lage des beliebten **Stuwerviertels**. Die Immobilie befindet sich im **1. Liftstock** eines **charmanten Eck-Gründerzeithauses** aus dem Jahr **1896** und besticht durch **5 Zimmer, eine separate Küche** sowie eine optimale **Ausrichtung Richtung Westen** und **Teil-Innenhoflage** – eine seltene Gelegenheit für Liebhaber klassischer Altbauarchitektur, die viel Platz schätzen oder benötigen.

Über den einladenden Vorraum gelangt man auf die **ruhige Innenhofseite**, wo sich zwei großzügige Zimmer sowie ein kleines Arbeitszimmer bzw. Schrankraum befinden. Ein besonderes Highlight ist die **entzückende Glasveranda**, die der Wohnung einen unverwechselbaren Charakter verleiht.

Straßenseitig (Einbahnstraße), nach **Westen orientiert**, liegen **drei helle Räume**, die sich ideal als Wohn-, Ess- und Arbeitszimmer nutzen lassen. Die separate Küche, **zwei Toiletten** sowie ein großzügiges **Badezimmer mit Fenster** runden das Raumangebot ab.

Die Wohnung präsentiert sich in einem **gepflegten, charmanten Zustand** – **Fenster wurden teilweise erneuert**, die **Therme** vor rund **7 Jahren** getauscht und das **Badezimmer vergrößert**. Mit nur wenigen, individuellen Anpassungen lässt sich hier ein **wunderschönes Zuhause mit ganz eigenem Charakter** schaffen.

Die Glasveranda ist bereits etwas in die Jahre gekommen, eine Sanierung ist jedoch noch für dieses Jahr vorgesehen. Die Hausverwaltung holt hierfür derzeit mehrere Angebote ein.

Lage:

Die Wohnung befindet sich im Herzen des charmanten **Stuwerviertels**, einem der aufstrebendsten und zugleich traditionsreichsten Grätzl Wiens. **Direkt ums Eck** liegt der **Vorgartenmarkt** – ein beliebter Treffpunkt für **Genießer, mit frischem Obst und Gemüse, kleinen Feinkostläden und gemütlichen Restaurants**.

Die **U1-Station Vorgartenstraße** liegt nahezu vor der Haustür – in nur wenigen Minuten erreicht man den **1. Bezirk** und damit die Wiener Innenstadt.

Für Freizeit und Erholung ist ebenfalls bestens gesorgt: Die **Donau** mit ihren weitläufigen Uferbereichen und Bademöglichkeiten ist in kurzer Zeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar – ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einen entspannten Sommertag am Wasser.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap