

**Stilvolles Altbau-Townhouse mit 3 Zimmern und Top-Lage  
im 18. Bezirk | nahe Währingerpark & Cottageviertel | U4 &  
U6**



**Objektnummer: 4562**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 183,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,16
<b>Kaufpreis:</b>	960.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,58 €
<b>USt.:</b>	20,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolke 7 Immobilien | Team Wien**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18







W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

### Charmantes Altbau-Townhouse mit Garten im 18. Bezirk – 3 Zimmer, Whirlpool & Top-Lage nahe Cottageviertel

Zwischen Kutschkermarkt und Währinger Park, in einer ruhigen Innenhoflage, erwartet Sie dieses einzigartige Altbau-Townhouse. Auf rund **122 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** verteilt auf zwei Ebenen verbindet es den historischen Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort – ergänzt durch einen **36 m<sup>2</sup> großen Eigengarten mit Whirlpool** und direktem Zugang zum Gemeinschaftsgarten.

Das **Obergeschoss (ca. 76 m<sup>2</sup>)** bietet eine großzügige Wohnküche mit maßgefertigter Tischlerküche samt Naturstein-Arbeitsplatte und hochwertigen Bosch-Geräten (inkl. Dampfgarer). Das angrenzende Wohnzimmer mit Kamin sorgt für besondere Gemütlichkeit. Ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, separates WC und ein Abstellraum komplettieren diese Ebene.

Im **Erdgeschoss (ca. 46 m<sup>2</sup>)** finden Sie zwei direkt begehbare Schlafzimmer, einen Schrankraum sowie ein weiteres WC. Von hier gelangen Sie direkt in den eigenen Gartenbereich, der als Terrasse ausgeführt ist – ideal für entspannte Stunden im Freien oder für gesellige Runden im **Whirlpool (bis zu 4 Personen)**.

Für Komfort sorgen eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie smarte Niedertemperatur-Radiatoren im Obergeschoss. Barrierefreier Zugang zu beiden Geschossen ist möglich. Zwei geräumige Kellerabteile runden das Angebot ab.

#### Renovierungen der letzten Jahre:

- 2023: Neues Heizsystem mit Brennwerttherme (wasserstofffähig), Bosch Smart Home, neue Fliesen im OG
- 2020: Sanierung von Bad, Böden, Elektroinstallation inkl. E-Befund, neue Küche, Fenster mit Mehrfachverglasung, Malerarbeiten

#### Highlights auf einen Blick:

- ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche auf 2 Ebenen
- 36 m<sup>2</sup> Eigengarten mit Whirlpool & Zugang zum Gemeinschaftsgarten
- OG mit Wohnküche, Wohnzimmer mit Kamin, Bad mit Dusche & Wanne, WC, Abstellraum
- EG mit 2 Schlafzimmern, Schrankraum, WC, Gartenzugang
- Tischlerküche mit Naturstein-Arbeitsplatte & hochwertigen Bosch-Geräten
- Fußbodenheizung im EG, smarte Niedertemperatur-Radiatoren im OG
- 2 große Kellerabteile
- Renoviert 2020 & 2023 (Heizung, Böden, Bad, Fenster, Elektrik)
- Ruhige Lage zwischen Kutschkermarkt & Währinger Park, Top-Anbindung
- Bezugsbereit nach Absprache

Dieses Townhouse ist ideal für Familien und Paare, die den **Charme eines Altbaus** mit **modernem Komfort und privatem Garten** verbinden möchten.

### **Interesse geweckt?**

Entdecken Sie den einzigartigen Charme dieses Altbau-Townhouses – vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

**Ein Exposé mit Bilder inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Kaufpreis: 960.000,- Euro**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Team Wolke 7**

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: [office@w7.immo](mailto:office@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

**Team Wolke 7**

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: [office@w7.immo](mailto:office@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap