

## **Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit idyllischem Eigengarten – urbanes Wohnen mit Rückzugsqualität**



**Objektnummer: 5041**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	45,74 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	74,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	28,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 111,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,88
<b>Kaufpreis:</b>	341.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,77 €
<b>USt.:</b>	9,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

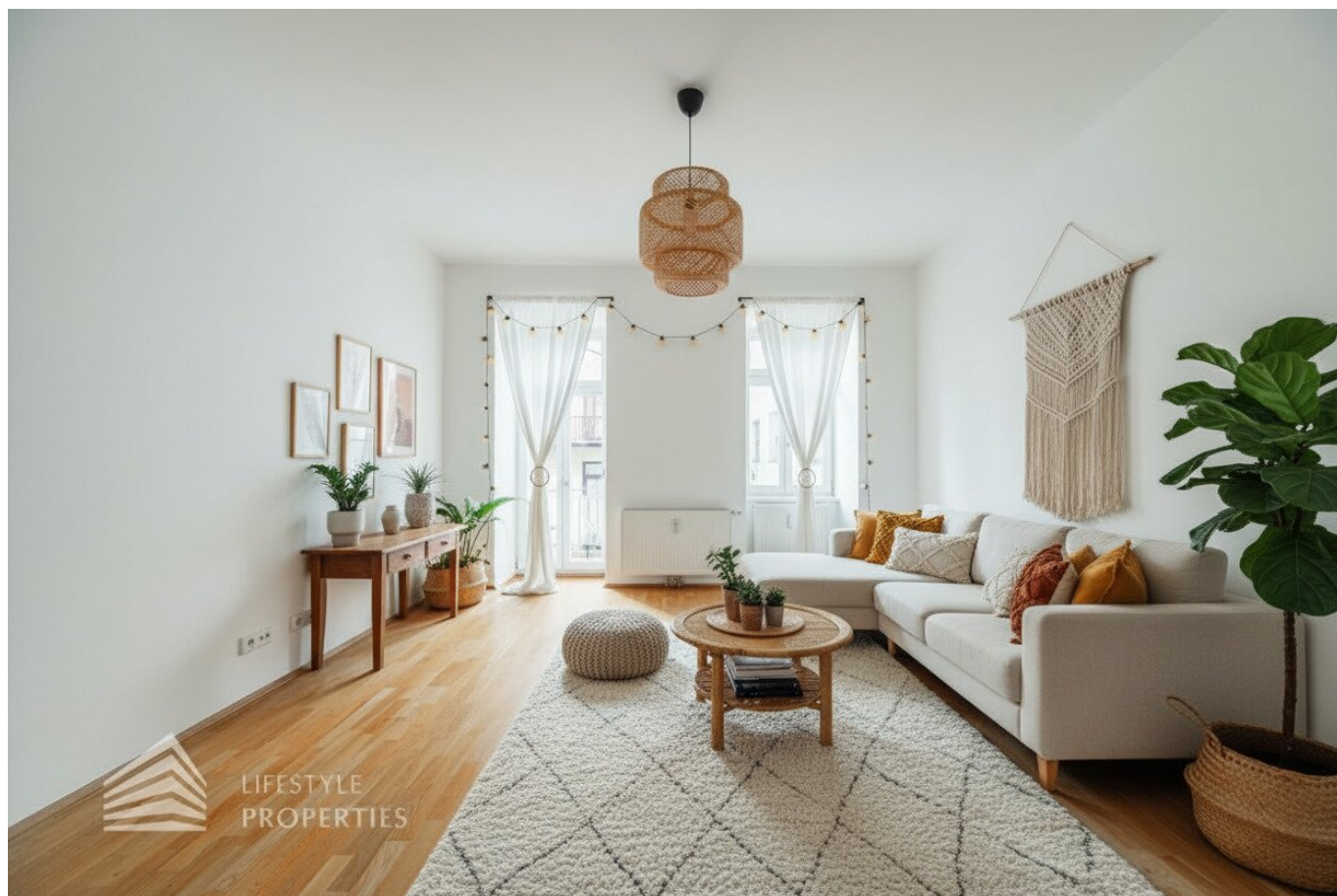
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26

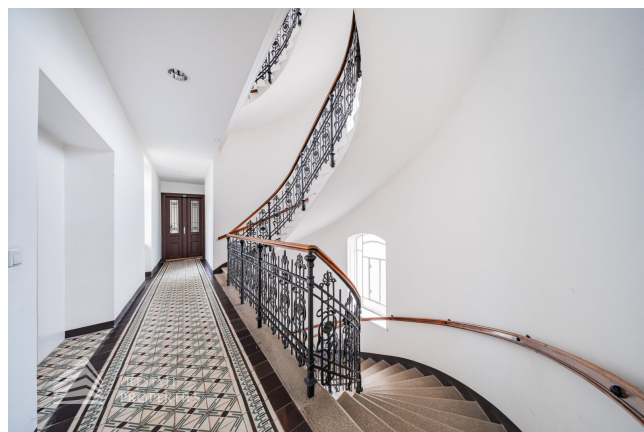


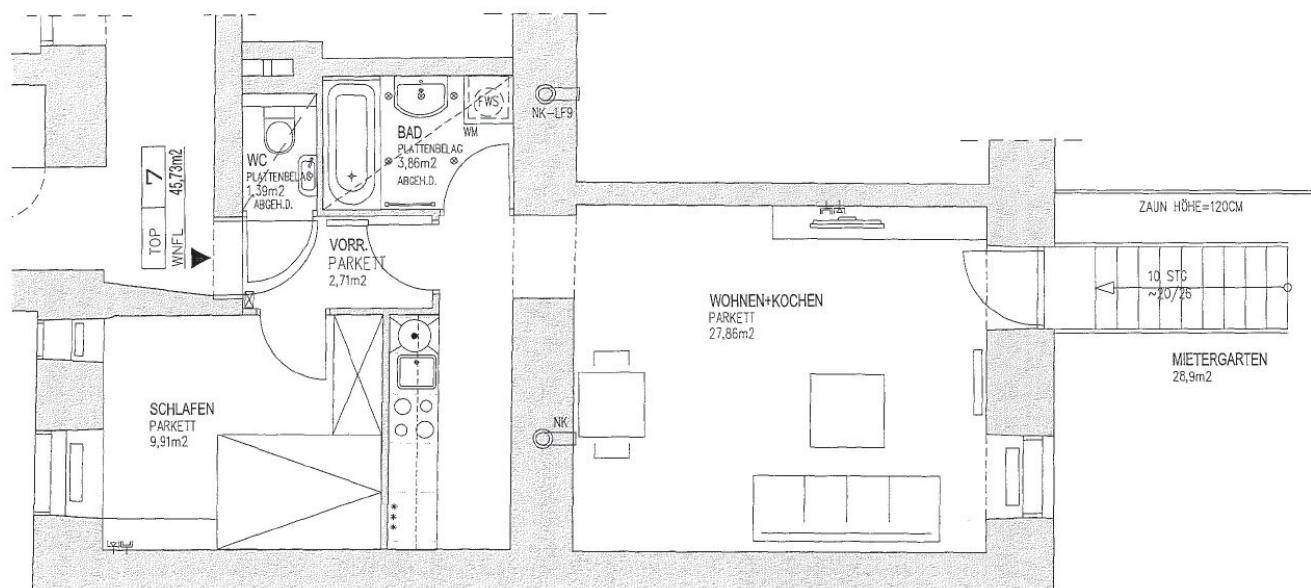












## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt diese 2.5-Zimmer Gartenwohnung im schönen 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahre 1911 erbauten Altbaus und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 46 m<sup>2</sup>, welche sich in einen Vorraum, ein Schlafzimmer, eine separate Küche, ein geräumiges Wohnzimmer, sowie ein getrenntes WC und ein Badezimmer aufteilt. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen Eigengarten - eine Rarität der Sonderklasse in gefragter Innenstadtlage. Das gepflegte Haus befindet sich in ausgezeichnetem Zustand, das Wohnungseigentum wurde erst kürzlich begründet. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine moderne Zentralheizung, und seit 2024 wird eine Reparaturrücklage aufgebaut, die derzeit bei 3.000 € liegt. Ein Personenaufzug ist vorhanden. Für zusätzlichen Wohnkomfort stehen den Bewohnern ein trockenes, gut belüftetes Kellerabteil sowie eine großzügige, gemeinschaftlich nutzbare Waschküche zur Verfügung.

Beim Betreten dieser rund 46 m<sup>2</sup> großen Zweizimmerwohnung entfaltet sich sofort der besondere Charme einer kompakten, jedoch äußerst durchdacht geschnittenen Altbauwohnung mit eigenem Garten.

Rechter Hand befindet sich das ca. 10 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, das in einen ruhigen Innenhof ausgerichtet ist und so erholsamen Schlaf inmitten der Stadt gewährleistet. Ebenfalls zur rechten Seite liegt die separate, voll ausgestattete Küche, die funktionale Arbeitsbereiche mit klassischem Stil verbindet und ausreichend Platz für kulinarische Kreativität bietet.

Zur linken Seite befinden sich das separate WC sowie das ca. 4 m<sup>2</sup> große Badezimmer, welches durch seine klare Raumaufteilung überzeugt und die Möglichkeit bietet, eine komfortable Wohlfühlatmosphäre zu schaffen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige, ca. 28 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, das dank seiner Nordost-Ausrichtung und der großen Fensterflächen mit Licht durchflutet wird. Von hier aus öffnet sich der Zugang zum wunderschönen, rund 29 m<sup>2</sup> großen Eigengarten – eine

seltene Oase der Ruhe, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, ob als Grünoase, Rückzugsort oder erweiterter Wohnraum im Freien.

Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen mit privatem Freiraum und spricht all jene an, die Wert auf Individualität, Ruhe und Lebensqualität legen – ideal sowohl für Singles und Paare als auch als wertbeständige Anlageimmobilie.

Die stilvolle und bestens erhaltene Liegenschaft besticht durch ihre erstklassige Lage direkt am Kardinal-Nagl-Platz, eingebettet in eine ruhige, verkehrsberuhigte Einbahnstraße. Dank der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn-Station ist eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum gegeben, während die charmante Umgebung mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Grünflächen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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 <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap