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



Objektnummer: 5041
Eine Immobilie von Lifestyle Properties

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

**Garten:** 

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1030 Wien

1911

Modernisiert

Altbau 45,74 m<sup>2</sup> 74,64 m<sup>2</sup> 2,50 1

28,90 m<sup>2</sup>

D 111,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 1,88

341.000,00 €

93,77 € 9,38 €

# **Ihr Ansprechpartner**



# Stephan Wallner

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







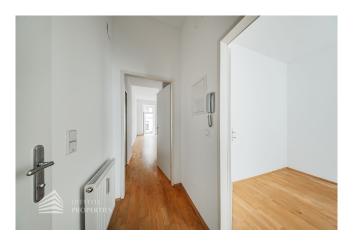












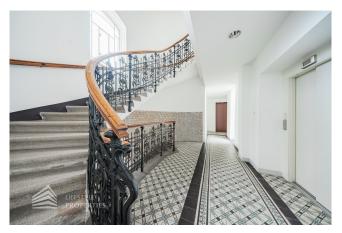




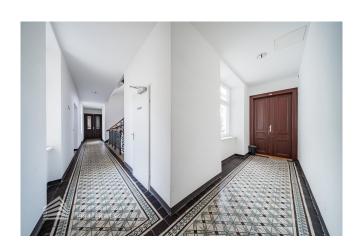


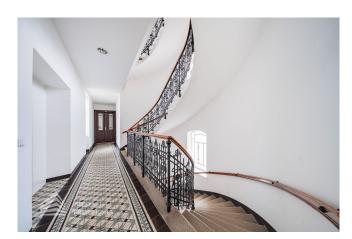




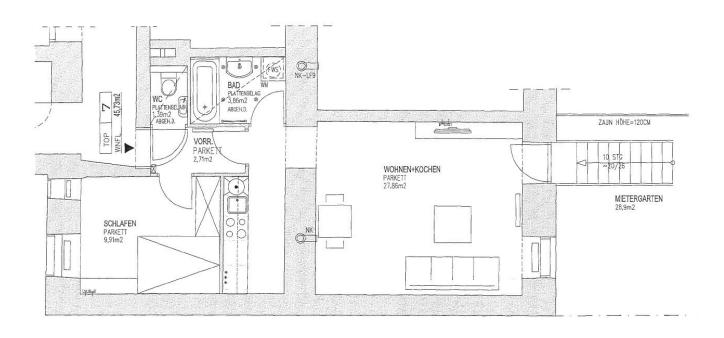












# **Objektbeschreibung**

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 m², 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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!

Stephan Wallner

national - Tel: <u>0664 5228831</u>

international - Tel: +43 664 5228831

e-mail: wallner@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