

## **Top-Sanierte 2,5-Zimmer Balkonwohnung, direkt am Währinger Gürtel**



**Objektnummer: 19235**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	66,97 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,05
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,71 €
<b>USt.:</b>	17,64 €

## Ihr Ansprechpartner

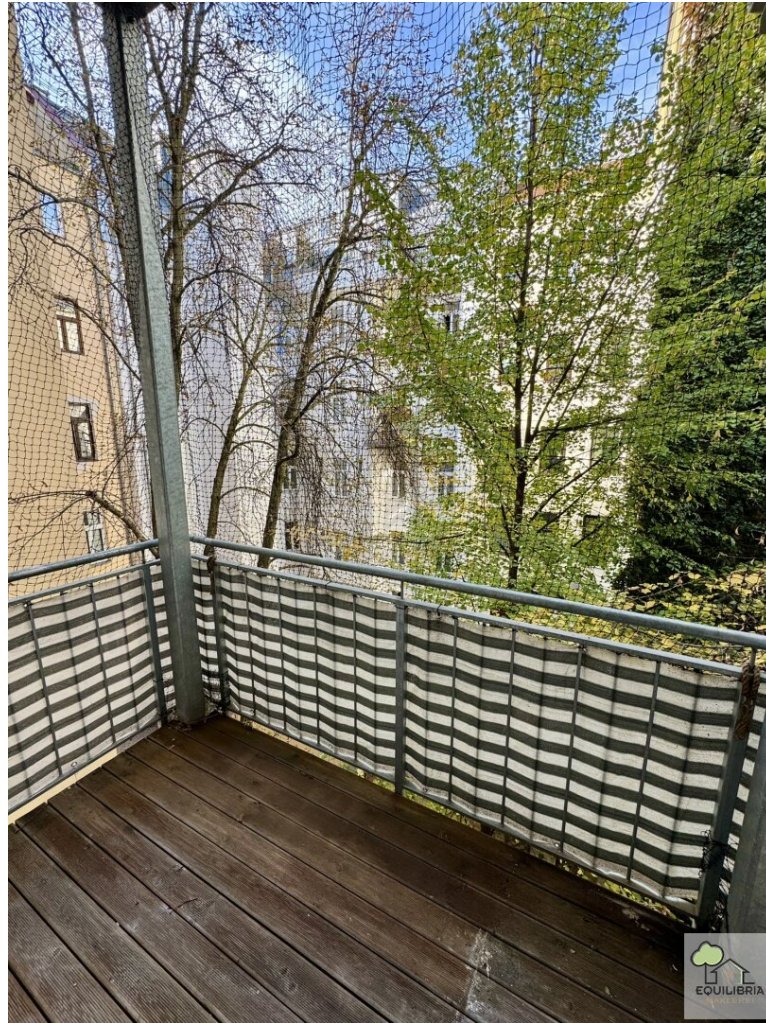


### Christoph Krenn

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 676 3897024

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

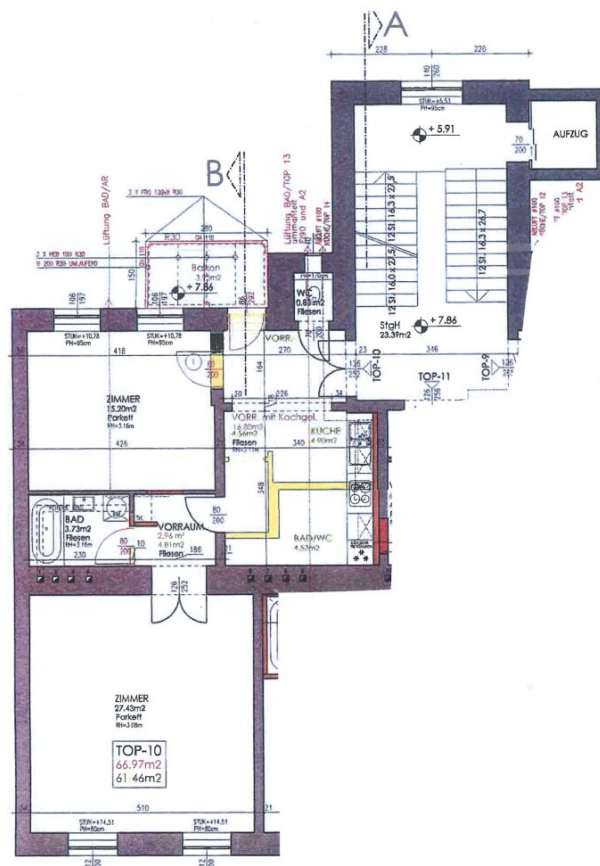












2. OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

**Altbau-Juwel mit Balkon an der Grenze 18./9. Bezirk – top saniert, top angebunden, top gelegen!**

Sie suchen eine stilvolle Altbauwohnung mit Balkon, perfekter Infrastruktur und hochwertiger Sanierung?

Diese **charmante 2,5-Zimmer-Wohnung** mit ca. **66,97 m<sup>2</sup>** Wohnfläche im 2. Obergeschoss (mit Lift!) vereint Wiener Altbauflair mit modernem Wohnkomfort – und das in einer absoluten Premiumlage am Währinger Gürtel, direkt an der Grenze zwischen 18. und 9. Bezirk.

### HAUS & WOHNUNG

Das Gebäude ist ein klassischer, wunderschöner Altbau, der vor wenigen Jahren umfassend saniert wurde – inklusive Dachbodenausbau und modernem Aufzug.

Auch die Wohnung selbst wurde von Grund auf erneuert und präsentiert sich in exzellentem Zustand:

- **Hochwertiger Parkettboden** in den Wohnräumen
- **Stilvoll saniertes Badezimmer** mit Badewanne (inkl. Duschfunktion), Doppelwaschbecken, großem Spiegel und Handtuchheizkörper
- **Zeitlos-moderne EWE Küche** im offenen Übergang zum Vorraum
- **Eigener, großzügiger Balkon** mit Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof
- **Spezielle Schallschutzfenster** mit wärmeisolierenden Innenjalousien, die den Straßenlärm vom Gürtel zuverlässig draußen lassen, sowie **Wohnraumbelüftung**

Die Raumaufteilung ist äußerst gelungen und effizient:

- Großzügiger **Vorraum**, der fließend in den Küchenbereich übergeht

- **Hofseitiges Schlafzimmer** – ruhig und angenehm zum Schlafen
- **Straßenseitiges Zimmer** (Blick auf den Währinger Gürtel) – perfekt als Wohnzimmer, Home Office oder Gästezimmer
- **Modernes Badezimmer**
- **Separates WC**
- Zugang zum **hofseitigen Balkon** von der Wohn-/Küchenseite
- Abstellnische mit Waschmaschinenanschlüssen und Gastherme

Die gesamte Wohnung ist hell, freundlich und sehr einladend – ideal für Singles, Paare oder als hochwertige Stadtwohnung.

## **LAGE – BESSER GEHT KAUM**

Die Adresse direkt am **Währinger Gürtel** bietet eine unschlagbare Anbindung und Infrastruktur:

- U-Bahn: **U6**
- Straßenbahnen: **40, 41, 42, 9, D**
- Buslinien: **35A, 37A, 40A**

In wenigen Minuten erreichen Sie:



- den 9. Bezirk mit all seinen Lokalen, Cafés und Geschäften
- den 18. Bezirk mit seinen grünen, angenehmen Wohngegenden
- diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken
- das AKH, die Volksoper und weitere zentrale Punkte des Stadtlebens

Zentraler geht es kaum – und dank der Schallschutzfenster genießen Sie trotzdem Ruhe in der Wohnung und am Balkon mit Innenhofblick.

## **PREIS & BESICHTIGUNG**

Die Wohnung ist **ab sofort** verfügbar und kann nach Vereinbarung besichtigt werden.

**Kaufpreis: 399.000 €**

für eine top-sanierte Altbau-Balkonwohnung in einer der gefragtesten Lagen Wiens.

## **INTERESSE?**

Um Ihnen die erforderlichen Dokumente senden zu können, ersuchen wir um Anfrage direkt über die Immobilienplattform Ihrer Wahl unter Angabe von Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse!

**Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Christoph Krenn, MA per E-Mail unter [christoph.krenn@equilibria.at](mailto:christoph.krenn@equilibria.at) zur Verfügung.**

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap