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



Objektnummer: 19235

Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1180 Wien

Baujahr: 1897
Zustand: Neuwertig
Alter: Altbau

 Wohnfläche:
 66,97 m²

 Nutzfläche:
 66,97 m²

 Zimmer:
 2,50

 Bäder:
 1

 WC:
 1

WC: Balkone:

Heizwärmebedarf: D 109,20 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,05

Kaufpreis: 419.000,00 € **Betriebskosten:** 140,71 €

USt.: 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.







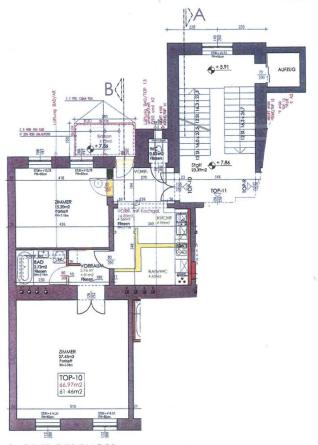
















Objektbeschreibung

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 m²** 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: 419.000 €

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 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