

## **RARITÄT - Sanierter Altbau mit traumhaften Garten - 2 Zimmer**



Terrasse

**Objektnummer: 1751/122**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	38,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	98,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	59,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 153,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,99
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	229,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Putz**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG

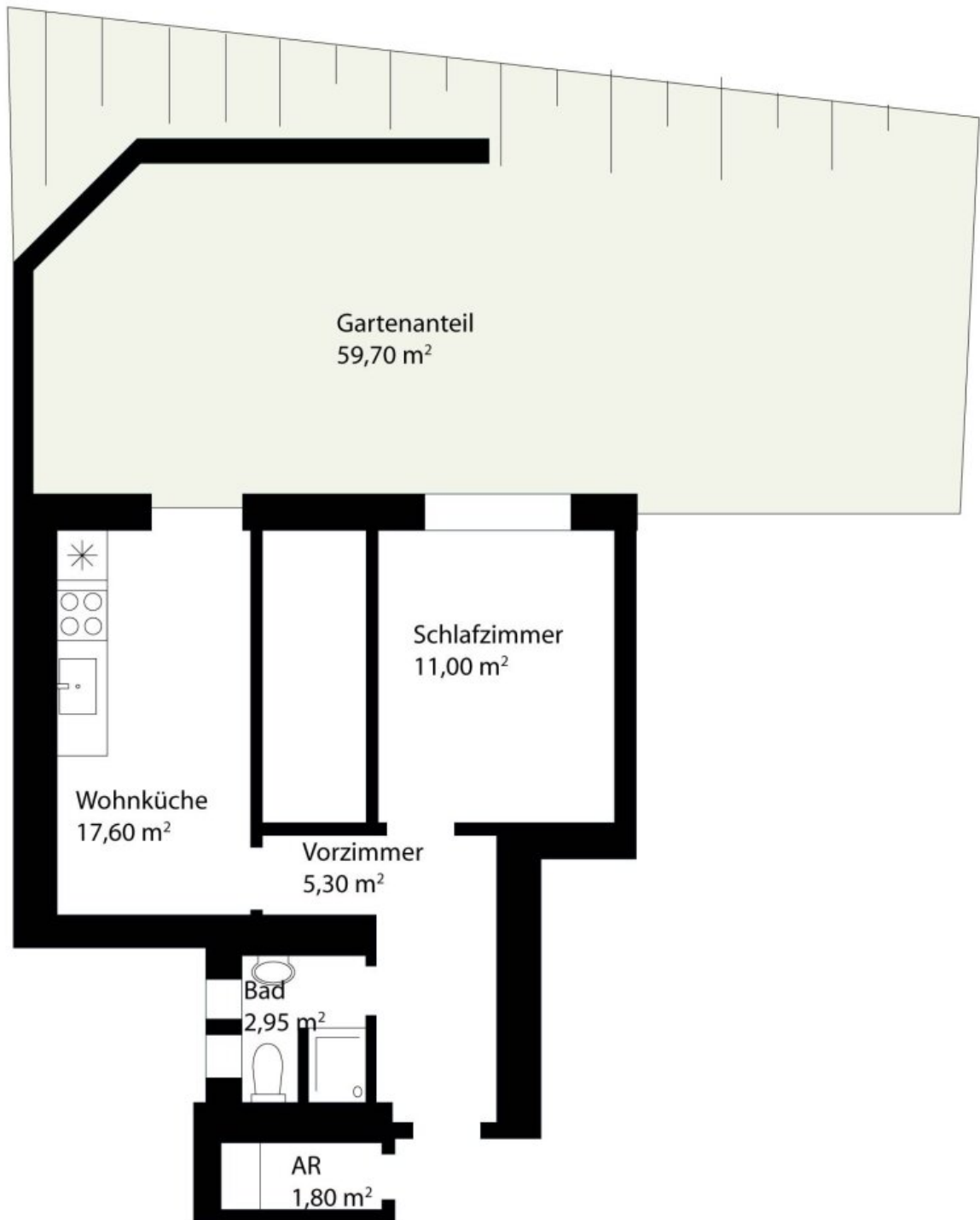








**AUTHEN7IC**  
**REAL ESTATE**



## Objektbeschreibung

Diese wunderschön **kernsanierte Altbauwohnung** aus dem Jahr **1900** vereint klassischen Wiener Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf einer Wohnfläche von **38,65 m<sup>2</sup>** erwartet Sie eine perfekt durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Sanierung in jeder Hinsicht.

### Raumaufteilung:

- **Wohnküche** – hell, modern und gemütlich gestaltet
- **Schlafzimmer** – ruhig gelegen mit Blick ins Grüne
- **Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Vorraum**
- **Abstellraum** – praktisch und platzsparend

Ein besonderes Highlight ist der **traumhafte Garten mit 59,70 m<sup>2</sup>**, der zum Entspannen, Genießen und Verweilen im Grünen einlädt – eine absolute Rarität in dieser Lage!

### Ausstattung & Zustand:

Die Wohnung wurde **saniert**. Helle Räume, hohe Decken und stilvolle Materialien schaffen ein außergewöhnlich angenehmes Wohnambiente.

Geheizt wird mittels **Gas-Zentralheizung**.

### Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in der begehrten **Gallmeyergasse**, einer ruhigen und charmanten Wohngegend mit idealer Anbindung und hoher Lebensqualität.

In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- **Einkaufsmöglichkeiten** (Supermärkte, Apotheken, Bäckereien)
- **Cafés, Restaurants und Parks** für entspannte Stunden
- **Schulen, Kindergärten und Ärzte** in Gehweite

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend:

- Straßenbahnlinien **37 und 38** sowie mehrere **Buslinien** sind in wenigen Minuten erreichbar
- Die **U4 + S-Bahn Station Wien Heiligenstadt** liegt nur 10 Gehminuten entfernt
- Mit dem Fahrrad oder den Öffis gelangen Sie rasch in die **Innenstadt**

**Kosten:**

- **Betriebskosten inkl. Rücklage:** € 229,87 / Monat

Diese Wohnung ist ein echtes Schmuckstück – ideal für Singles, Paare oder als stilvolle Stadtwohnung mit eigenem Gartenparadies!

**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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap