

**VERKAUFT - Grandma's Time- Machine - Zurück in die  
Zukunft im 9. Bezirk!**



**VERKAUFT**  
Gerne vermittle ich auch Ihre Immobilie!

**Objektnummer: 1136**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



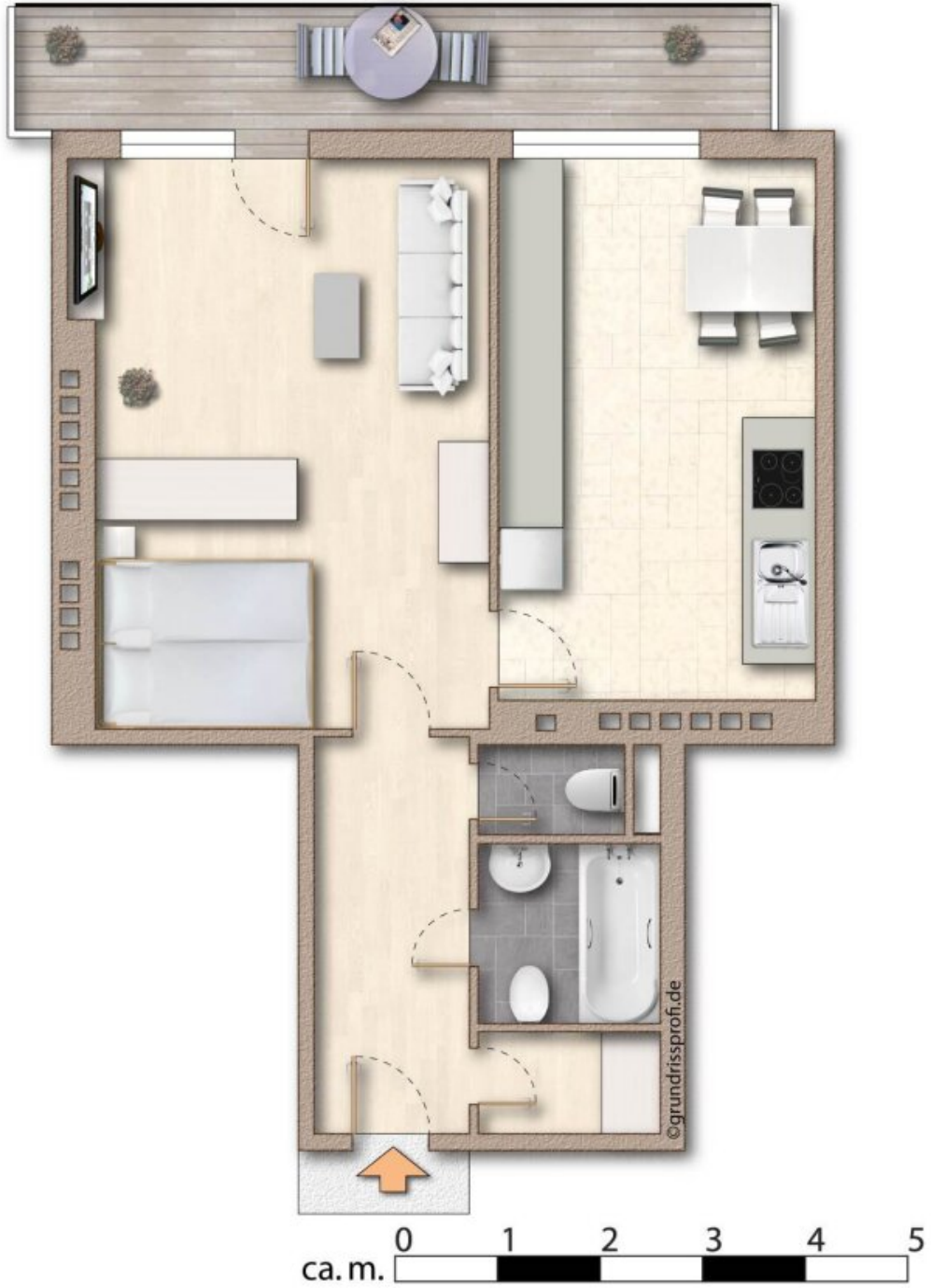
**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg









## Objektbeschreibung

In einer der besten Ecken des 9. Bezirks liegt diese Wohnung in einem Haus aus dem Jahr 1966 – außen schon fein saniert, innen noch ganz die gute alte Zeit. Die Gasse ist ruhig und kaum befahren, der erste Bezirk liegt nur ein paar Gehminuten entfernt. Wer hier wohnt, hat Wien direkt vor der Tür – und trotzdem seine Ruhe.

Im fünften Liftstock angekommen, öffnet sich die Tür zu einer kleinen Zeitreise: Böden, Tapezierung, Küche, Luster – alles wie aus Omas Wohnzimmer entsprungen. Man hat fast das Gefühl, die Wanduhr macht noch *tick-tack*, während draußen die Sonne über den Innenhof scheint.

Das Herzstück ist das Wohn/Schlafzimmer mit Ausgang auf den rund 8 m<sup>2</sup> großen Balkon – südseitig, ruhig, mit Blick auf zwei alte Bäume, die sich im Wind wiegen. Hier kann man die Stadt hinter sich lassen und tief durchatmen.

Praktisch: Die Räume lassen sich wunderbar an moderne Bedürfnisse anpassen. Aus der jetzigen Küche könnte ein separates Schlafzimmer mit Blick ins Grüne werden, das Wohnschlafzimmer wiederum ließe sich zur offenen Wohnküche verwandeln – bereit für ein neues Kapitel.

Zugegeben: Eine Kernsanierung steht wohl an – Böden, Wände, Türen, Installationen – alles freut sich über frischen Wind. Geheizt wird aktuell noch mit Gaskonvektoren, die Fenster sind schon neu.

Und dann? Dann kommt der große Moment: **Ihr persönlicher Sprung in die Zukunft.**

Ein paar Wochenenden, ein bisschen Fantasie – und aus dieser „Grandma Time Machine“ wird ein richtig feines City-Refugium. Ruhig, grün, sonnig – und nur einen Katzensprung vom Ersten entfernt.

Diese Wohnung wird mit unserem Digitalen AngebotsVERfahren (DAVE) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar – die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien.

**Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)**

**Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Angebot definiert wird. Daher kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die**

**Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!**

Richtpreis: € 280.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)