

Altbaucharme trifft Stadtkomfort – großzügige 101 m² Wohnung



Objektnummer: 4774

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	101,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 75,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	644.000,00 €
Betriebskosten:	265,00 €
USt.:	30,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Fidler MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien



Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das Wiener Altbauflair mit moderner Lebensqualität verbindet.

Diese ca. **101 m² große, lichtdurchflutete Wohnung** liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – direkt an der Grenze zwischen dem **4. und 5. Bezirk**, nur wenige Minuten vom **Alois-Drasche-Park** entfernt.

Die ruhige Lage mit perfekter Verkehrsanbindung macht sie ideal für **Familien, Paare oder Berufstätige**, die großzügig wohnen und dennoch mitten im Geschehen sein möchten.

Raumaufteilung & Highlights

Schon beim Betreten spürt man den besonderen Charakter dieser Altbauwohnung – hohe Räume, schöne Proportionen und viel Licht schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Aufteilung ist durchdacht und vielseitig nutzbar:

- Drei große Zimmer mit je rund 20 m²
- Geräumige **Wohnküche mit Kochinsel** – Herzstück der Wohnung
- Zwei separate **Badezimmer mit jeweils eigenem WC** (Möglichkeit diese zu einem großen Badezimmer zu verbinden)
- **Ca. 10 m² Kellerabteil**, trocken und renoviert

Die vorhandene Küche mit Kochinsel bleibt auf Wunsch erhalten, kann aber problemlos entfernt werden – ganz nach Ihren Vorstellungen.

Ausstattung & Zustand

Der gepflegte **Eichenparkettboden**, helle Fenster und der klassische Grundriss verleihen der Wohnung ihren besonderen Wiener Charme.

Dank **neuer Gastherme (2025)**, **modernem Lift (2021)** und einem **sanierten Eingangsbereich (2025)** bietet das Haus zugleich zeitgemäßen Komfort.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand:

- **Fassade saniert** (2015)
- **Lift neu** (2021)
- **Stiegenhaus & Eingangsbereich erneuert** (2025)
- **Fahrradraum** im Haus vorhanden

Die Eigentümergeinschaft besteht überwiegend aus **privaten Eigentümer:innen**, was sich positiv auf das Wohnklima auswirkt.

Eine Wohnung mit viel Raum zum Leben, Charme zum Verlieben und einer Lage, die jeden Tag erleichtert.

Ob Familie, Paar oder WG – hier verbinden sich klassischer Altbau, moderne Ausstattung und beste Wiener Lebensqualität.

Nutzen Sie die Gelegenheit und informieren Sie sich über dieses attraktive Immobilienangebot.

Ein vollständiges Exposé mit Adresse, Plänen und weiteren Unterlagen stelle ich Ihnen gerne per E-Mail zur Verfügung – senden Sie mir dazu bitte Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Auf Wunsch beraten wir Sie auch hinsichtlich einer passenden Finanzierung.

Kaufpreis: € 644.900,-

Betriebskosten: ca. € 490,- (inkl. Lift, Reparaturrücklage und USt.)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Kontakt:

Maximilian Fidler, MA

Mobil: [+43 676 / 91 35 489](tel:+436769135489)

E-Mail: m.fidler@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung. Auch abends, an Wochenenden oder Feiertagen können Termine stattfinden.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Bilder mit Einrichtungsbeispiel KI-generiert

Falls Sie Ihre eigene Immobilie verkaufen möchten oder jemanden kennen, der daran interessiert ist, nehmen Sie gerne Kontakt auf. Für erfolgreiche Empfehlungen zahlen wir bis zu 2.500 Euro.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap