

**++NEU++ Modern im Altbau - wunderschöne 2 Zimmer
Wohnung mit Balkon! Ideal auch zur Vermietung – Top
Zustand**



Objektnummer: 5112

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,08 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	245.990,00 €
Kaufpreis / m²:	5.710,07 €
Betriebskosten:	99,21 €
Heizkosten:	42,67 €
USt.:	18,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

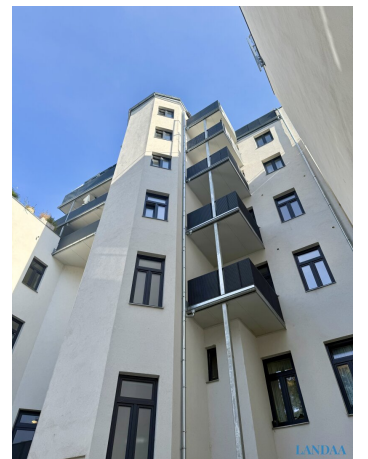


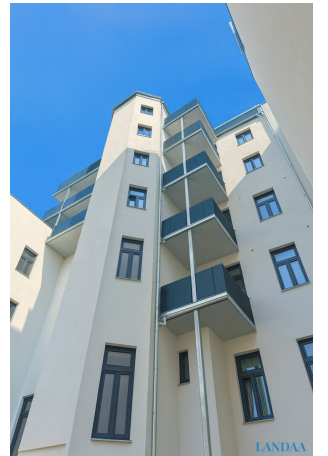
Roman Babadschanov

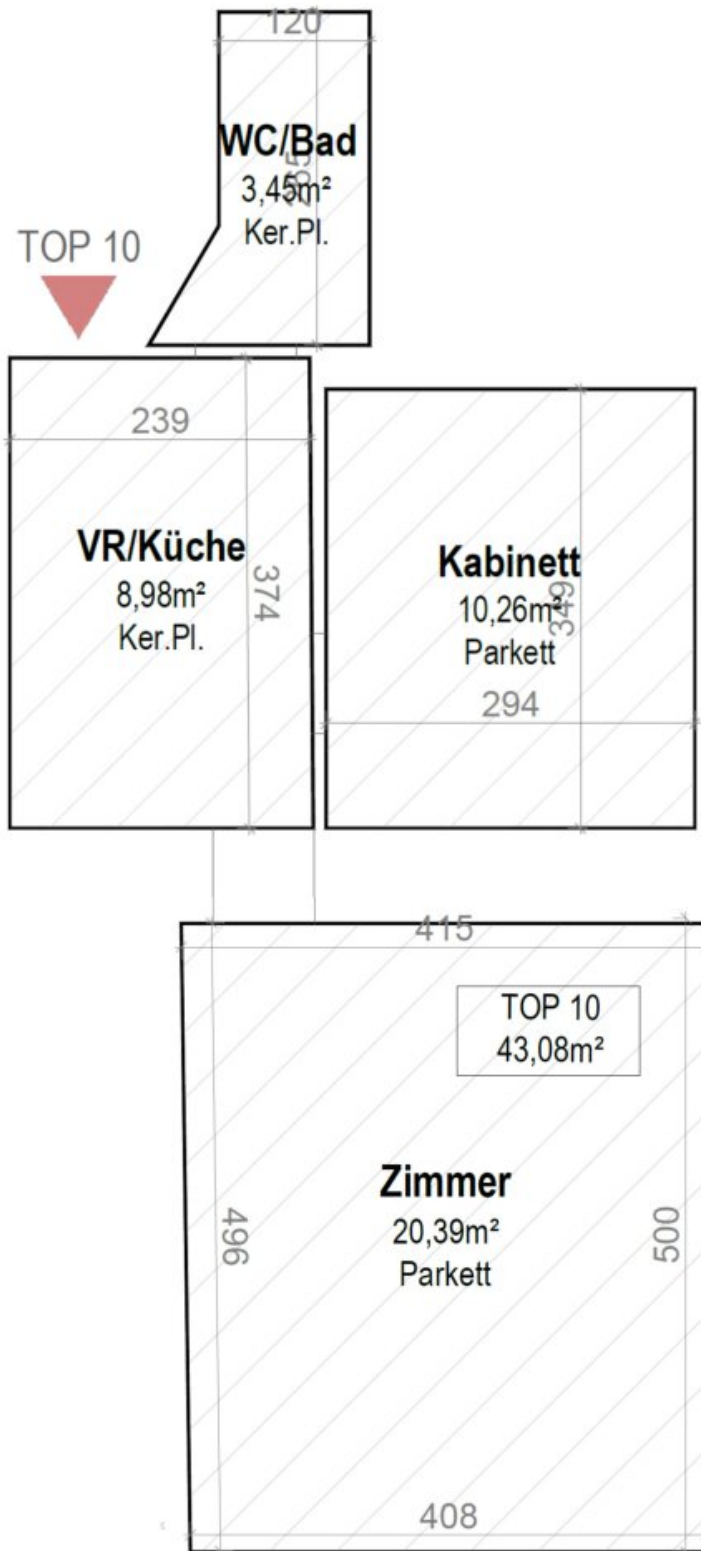
LANDAA Immobilien GmbH











Objektbeschreibung

Diese liebevoll sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in der Marchfeldstraße 15 verbindet den historischen Charme eines klassischen Wiener Hauses mit der Leichtigkeit moderner Ausstattung. Auf **ca. 43,08 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein helles **Wohnzimmer** und ein ruhiges **Schlafzimmer**, ergänzt durch eine **separate Küche** und ein zeitlos **modernes Badezimmer**. Ein besonderes Highlight ist der **separate Balkon (ca. 6 m²)** – ideal für den Morgenkaffee oder entspannte Abendstunden.

Das gesamte **Altbauhaus wurde vor rund 4 Jahren generalsaniert**: sämtliche Leitungen erneuert, Fassade innen und außen überarbeitet, das Stiegenhaus hochwertig modernisiert und der Anschluss an **Fernwärme** hergestellt. Dadurch profitieren Sie von **niedrigen Betriebskosten** und einem effizienten, nachhaltigen Heizsystem. Parallel dazu wurde auch die Wohnung selbst umfassend erneuert – mit **wunderschönem Parkettboden, hohen Raumdecken, Fußbodenheizung und ansprechenden, modernen Fliesen**.

Aktuell wird die Wohnung **als Airbnb** angeboten und ist **komplett ausgestattet**. Auf Wunsch kann die **gesamte Einrichtung** übernommen werden – ein sofort beziehbares, ebenso wie vermietbares Gesamtpaket.

Highlights auf einen Blick

- Klassischer **Altbau** in generalsaniertem Zustand (Sanierung Haus vor ~4 Jahren)
- **2 Zimmer** auf ca. **43,08 m² + Balkon ca. 6 m²**
- **1. Liftstock** – barrierearme Erreichbarkeit
- **Separate Küche** mit moderner Einbauküche
- **Fußbodenheizung, moderne Sanitärausstattung & Fliesen**
- **Wunderschöner Parkett, hohe Raumhöhe**
- **Fernwärme** im Haus ? **niedrige Betriebskosten**
- **Komplett möbliert** nutzbar; **Einrichtung optional übernehmbar**
- Sehr gute **Lage, Infrastruktur & Verkehrsanbindung**

Raumaufteilung & Flächen (ca.)

- **Wohnnutzfläche:** 43,08 m²
- **Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Separate Küche**
- **Badezimmer/WC**
- **Balkon:** 6 m² (separat begehbar)

Ausstattung

- **Parkettboden** in Wohn- und Schlafräumen
- **Fußbodenheizung**
- **Moderne Küche** (Einbauküche)
- **Zeitgemäßes Badezimmer** mit ansprechender Verfliesung
- **Hohe Raumdecke** – klassisches Altbaugesühl
- **Balkon** mit Platz für Sitzgarnitur/Pflanzen
- Optional **vollmöbliert:** Übernahme der kompletten Einrichtung möglich

Haus & Technik

- **Altbau** mit repräsentativem **Stiegenhaus** – vor 4 Jahren hochwertig modernisiert
- **Leitungen im Haus erneuert**, Fassade **innen & außen** saniert
- Anschluss an **Fernwärme ? energieeffizient & kostenschonend**
- **Lift** vorhanden (Wohnung im 1. Liftstock)

Die Wohnung ist **sofort nutzbar** – ob als **Eigennutzung** mit hochwertigem Wohnkomfort oder als **Anlage**. Aktuell wird sie **als Airbnb** geführt; die **komplette Ausstattung** kann auf Wunsch mitübernommen werden.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap