

2- Zimmer Gartenwohnung nahe Kutschkermarkt zu verkaufen



IMG_1398

Objektnummer: 141/84368
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Wohnfläche:	36,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	304.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



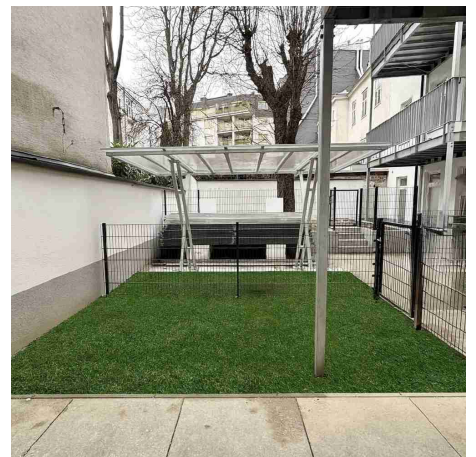
Veronika Vollmann

Rustler Immobilientreuhand

T +43 676 834 34667

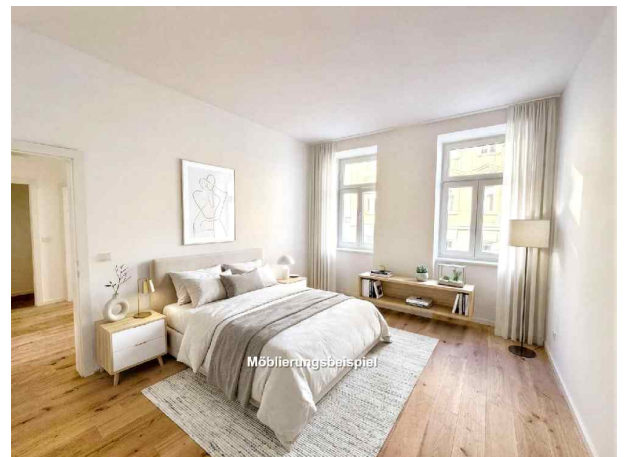
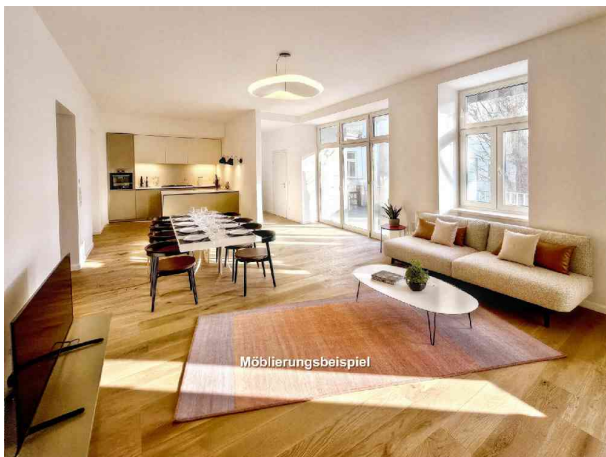
H +43 676 834 34 667

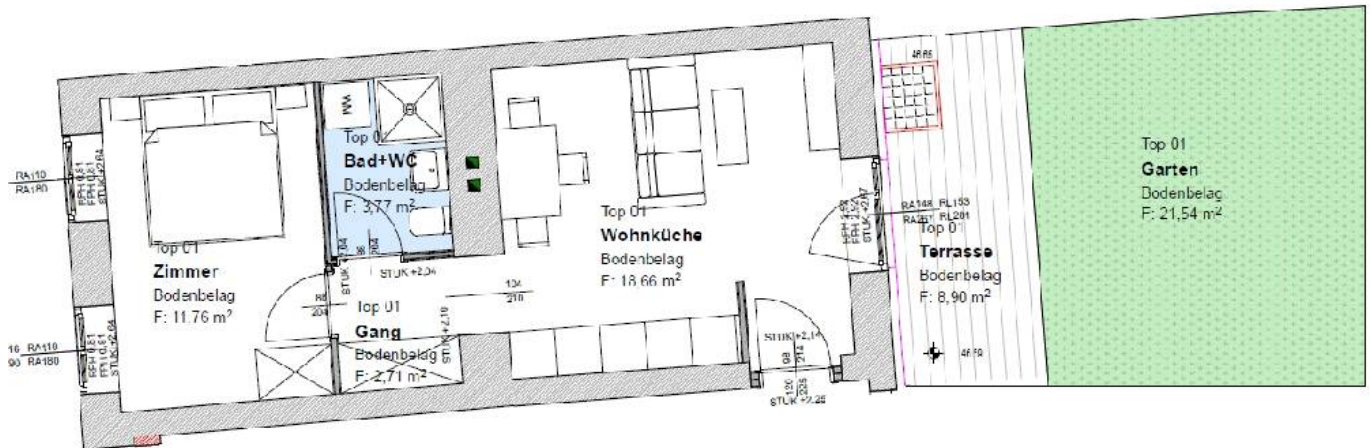
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Erstbezug! Hochwertige Eigentumswohnungen nahe Kutschkermarkt zu verkaufen

In begehrter Lage des 18. Wiener Gemeindebezirks verbindet dieses stilvoll revitalisierte Gründerzeithaus historischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Das Projekt in der Abt-Karl-Gasse / Ecke Schulgasse wurde umfassend saniert und durch einen hochwertigen Dachgeschossausbau ergänzt. Das Wohnhaus umfasst insgesamt 16 exklusive Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 37 m² bis 100 m².

Sämtliche Einheiten verfügen über attraktive Freiflächen wie Balkone, Terrassen, Loggien oder hofseitige Gärten.

Die Erdgeschosswohnungen bieten zusätzlich private Gartenflächen bzw. großzügige Terrassen und schaffen damit ein besonderes Wohngefühl mitten in der Stadt. Im fertiggestellten Dachgeschoss befinden sich 6 hochwertige Wohnungen, darunter 3 großzügige Maisonette Wohnungen mit offenen Grundrissen und lichtdurchfluteten Räumen. Ein besonderes Highlight bildet die exklusive Dachterrassenwohnung mit beeindruckendem 360-Grad-Panoramablick über Wien.

Das Projekt wurde im 1. Quartal 2026 fertiggestellt und ist bereits bezugsfertig. Die Wohnungen befinden sich derzeit noch im hochwertigen Edelrohbauszustand, wodurch individuelle Wünsche und persönliche Ausstattungsdetails der zukünftigen Eigentümer weiterhin berücksichtigt werden können. Die Übergabe erfolgt selbstverständlich schlüsselfertig.

Die Kombination aus klassischer Wiener Architektur, moderner Bauweise und hochwertigen Materialien verleiht dem Projekt eine zeitlose Eleganz. Großzügige Raumhöhen, durchdachte Grundrisse und sorgfältig ausgewählte Details schaffen Wohnräume mit hoher Lebensqualität und nachhaltiger Wertbeständigkeit.

Für zusätzlichen Komfort sorgen ein moderner Lift, ein Fahrradraum sowie ein Kinderwagenabstellplatz.

Bereits 8 Wohnungen wurden erfolgreich verkauft – ein klares Zeichen für die Attraktivität und Qualität dieses außergewöhnlichen Wohnprojekts in einer der beliebtesten Wohnlagen Wiens.

Ausstattung und Architektur

Das Objekt überzeugt durch eine hochwertige Bauweise und ein stimmiges Ausstattungskonzept, das Altbauflair mit zeitgemäßen Standards verbindet:

Edle **Echtholzparkettböden** in den Wohnräumen

Fußbodenheizung mittels moderner **Luft-Wärmepumpe**

Großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bad und WC

Hochwertige **Sanitärausstattung** und Design-Armaturen



Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, Bei den Dachflächenfenstern der Wohnungen werden Außenrollos mit elektrischem Antrieb hergestellt
Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenräume im Haus

Helle, durchdachte Grundrisse, großzügige Freiflächen und ein harmonisches Design sorgen für ein exklusives Wohngefühl mit zeitloser Eleganz.

Energieausweis:

Heizwärmebedarf (HWB): 63,8 kWh/m²a

Endenergiebedarf (EEB): 183,6 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzklasse: C

Lage und Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich im beliebten **Cottageviertel von Währing** – einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen **Einkaufsmöglichkeiten**, dem **Kutschkermarkt**, gemütlichen **Cafés**, **Schulen** und **Gesundheitseinrichtungen** in unmittelbarer Nähe.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet:

Straßenbahnlinien **40, 41 und 42**

U-Bahn-Linie U6 (Station Währinger Straße/Volksoper) in wenigen Minuten erreichbar

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.