# Willkommen in Ihrer persönlichen Stadtoase | Terrasse | Altbauflair | Toplage



Objektnummer: 4791

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

Österreich 1070 Wien, Neubau **PLZ/Ort:** 

Baujahr: 1860 **Zustand:** Gepflegt Möbliert: Teil

Altbau Alter: Wohnfläche: 92,00 m<sup>2</sup> Zimmer: 3,50 Bäder: 2

Terrassen: Heizwärmebedarf: E 189,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

2

Wohnung - Erdgeschoß

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **F** 3,71

Kaufpreis: 749.000,00 € Betriebskosten: 157,61 €

USt.: 15,76€ Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



WC:

Mag. Marina Seirer

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG Billrothstraße 31/18

























# **Objektbeschreibung**

Wer das **charmante Flair des Spittelbergs** liebt und dennoch auf **Ruhe** nicht verzichten möchte, wird sich in dieser **außergewöhnlichen Erdgeschosswohnung** sofort zuhause fühlen. Eingebettet in eine **idyllische Fußgängerzone mit Kopfsteinpflaster**, erwartet Sie ein echtes Juwel: eine **großzügige Terrasse** – eine Rarität im Herzen Wiens.

# **Key Facts**

- Wohnfläche: ca. 92 m²
- 4 Zimmer zentral begehbar
- Schlafzimmer mit Bad-en-suite
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, Weinkühlschrank & modernen Geräten
- Kamin für behagliche Stunden
- Halbrunde Gewölbedecken mit bis zu 2,5 m Höhe
- Fußbodenheizung
- eigene Terrasse in den Innenhof
- separates WC
- separates Dusch-Bad
- Abstellraum mit WM-Anschluß

Kellerabteil
Fahrradraum
Die Wohnung wurde <b>2019 umfassend saniert</b> und verbindet <b>klassische Altbauelemente</b> mit hochwertiger Ausstattung.
Raumaufteilung
Einladender Eingangsbereich
Offene Wohnküche
Wohnzimmer mit ca. 20 m²
Separates Kaminzimmer – ideal zum Entspannen
Zwei Schlafzimmer, eines mit Badezimmer en-suite
Zusätzliches Duschbad & separates Gäste-WC
Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
Eigener Kellerraum

Lassen Sie sich verzaubern von dieser einzigartigen Kombination aus urbanem Leben und privater Rückzugsoase.

# Mein Design-Vorschlag für Sie:

- Wohnküche: Offene Kochinsel mit Barhockern aus Leder und Metall. Massivholztisch mit skandinavischem Design, kombiniert mit gepolsterten Stühlen in gedeckten Farben.
- Wohnzimmer: Tiefe Lounge-Sofas in neutralem Ton, ergänzt durch ein Vintage-Teppich und ein Statement-Kunstwerk an der Wand. Kaminbereich mit Lesesessel und Bücherregal als ruhige Rückzugsecke.
- **Schlafzimmer:** Boxspringbett mit gepolstertem Kopfteil, Vorhänge aus schwerem Stoff für akustische Ruhe. Wandfarbe in beruhigendem Blau oder warmem Grau.
- Badezimmer: Minimalistisch mit großformatigen Fliesen, freistehender Waschtisch, runde Spiegel mit indirekter Beleuchtung.

Diese Immobilie ist mehr als ein Objekt – sie ist ein Raum voller Möglichkeiten.

Ich begleite Sie mit Expertise, Stil und Feingefühl durch jeden Schritt – von der ersten Besichtigung bis zur letzten Entscheidung.

Kaufpreis: € 749.000,-

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

Ihre Ansprechpartnerin:

Mag. Marina Seirer

Immobilienberaterin & Interior Designerin

Mobil.: +43 660 12 500 13

E-Mail: m.seirer@w7.immo

Website: <u>www.w7.immo</u>

\*\*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\*\*

### \*\*\*Hinweis zur Darstellung der Immobilie\*\*\*

Einige der dargestellten Fotos wurden mittels künstlicher Intelligenz virtuell gestaged und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert.

Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

## Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m

## Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <1.000m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap