

**Ankommen und wohlfühlen - bezaubernde Altbauwohnung
mit Erker in sehr begehrter Lage!**



Erkerzimmer

Objektnummer: 6653/823

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,62 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 104,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	750.000,00 €
Betriebskosten:	183,24 €
USt.:	20,52 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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

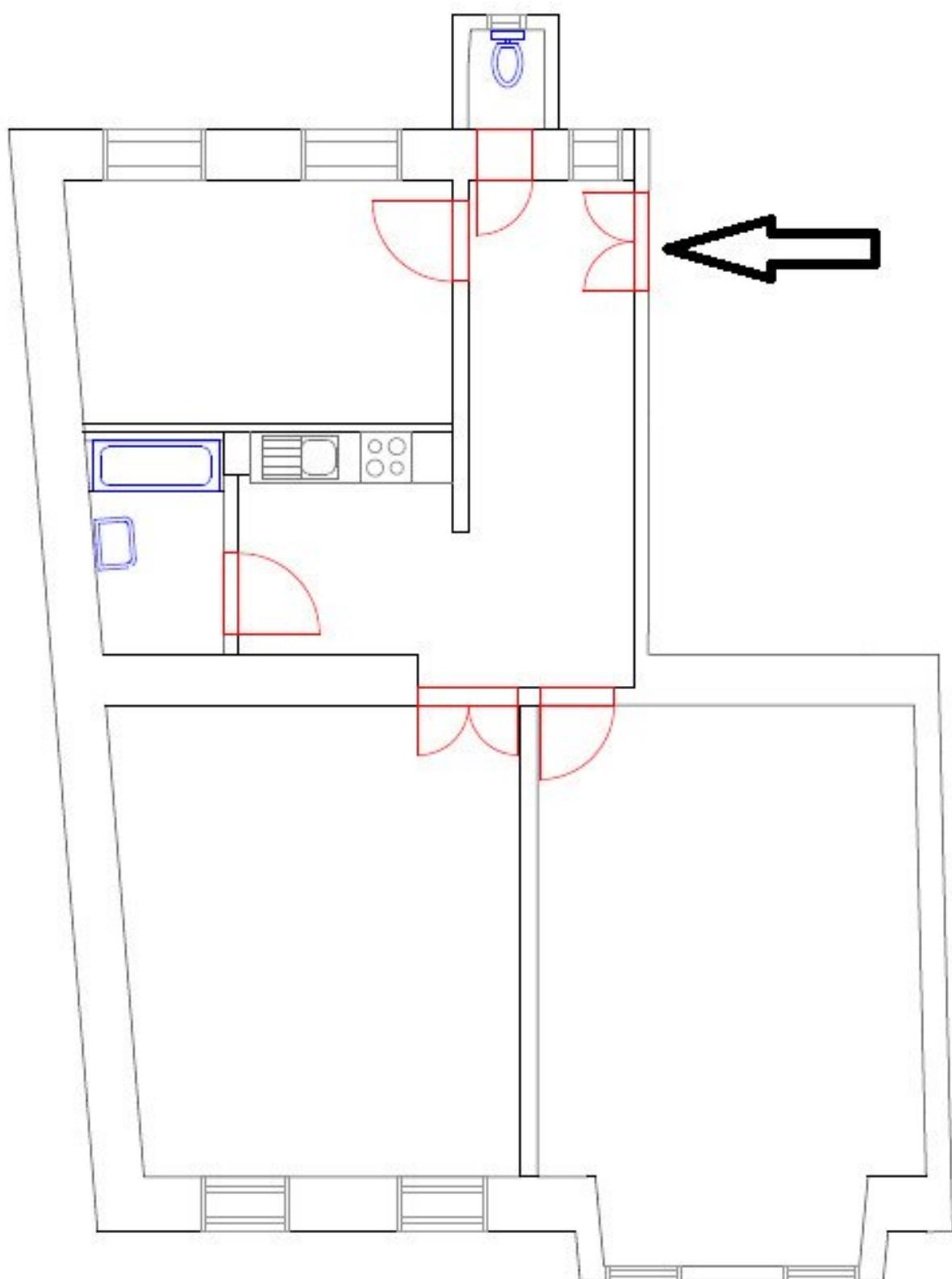












Objektbeschreibung

Traumhafte Altbauwohnung in der Schmalzhofgasse – ein wahres Juwel für Liebhaber klassischer Eleganz und Altbaucharme kombiniert mit modernem Wohnkomfort.

Auf rund **92 m²** eröffnet sich ein durchdachter Grundriss mit drei separat begehbaren Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Im Zentrum der Wohnung befindet sich eine stilvolle **Maßküche mit integriertem Einbauschranken**, die den **wohnlichen Mittelpunkt** bildet. Das **hofseitige Schlafzimmer mit ca. 13 m²** sorgt für Ruhe und Erholung, während zur Straßenseite ein beeindruckendes, ca. **29 m² großes Zimmer mit Erker** sowie ein weiteres, rund **26 m² großes Zimmer** den repräsentativen Charakter der Wohnung unterstreichen. Das **verflieste und modern gestaltete Badezimmer ist mit Badewanne und Oberlichte** ausgestattet, eine **separate Toilette** komplettiert das Immobilienangebot.

Die Wohnung besticht durch ihre **hohen Räume, geschmackvolle Sanierung und hochwertige Ausstattung**, wie **Fußbodenheizung und stilvoller Echtholzparkettboden**, die Altbaucharme und modernes Wohngefühl perfekt verbindet. Sie liegt im **zweiten Obergeschoß**, bequem **erreichbar über den Lift**, und befindet sich in einer **sehr attraktiven Lage** mit bester Infrastruktur. Eine Immobilie, die durch **Eleganz, Komfort und klassische Wiener Wohnkultur** überzeugt.

Aufteilung:

- Vorraum
- separate Toilette
- Schlafzimmer
- Zimmer mit Erker
- Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- ausgestattete Küche

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap