

**++NEU++ RARITÄT! Stilvolle 4-Zimmer-Altbauwohnung im
4. Liftstock – hell, ruhig, hochwertig! nahe Prater &
Augarten**



Objektnummer: 5120

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 133,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,09
Kaufpreis:	599.900,00 €
Betriebskosten:	202,00 €
USt.:	22,20 €
Provisionsangabe:	

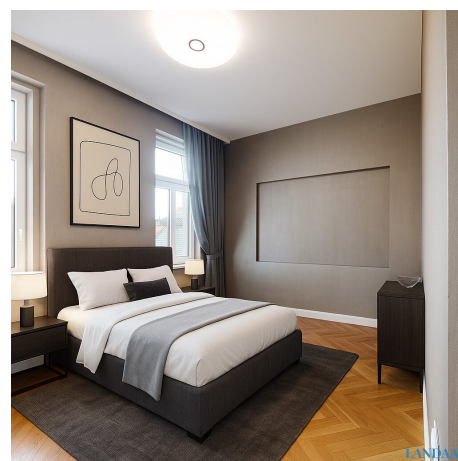
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

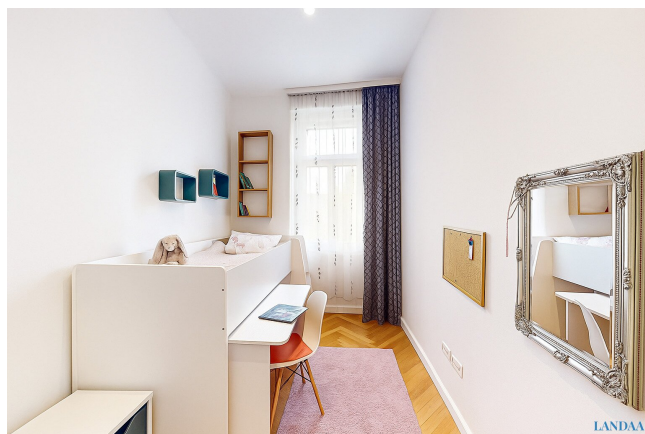
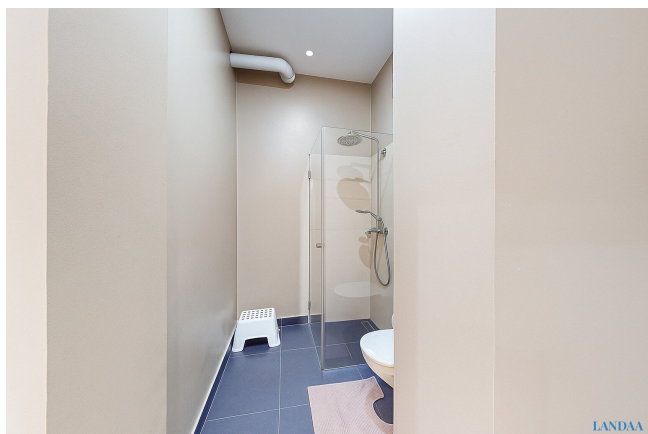
Ihr Ansprechpartner

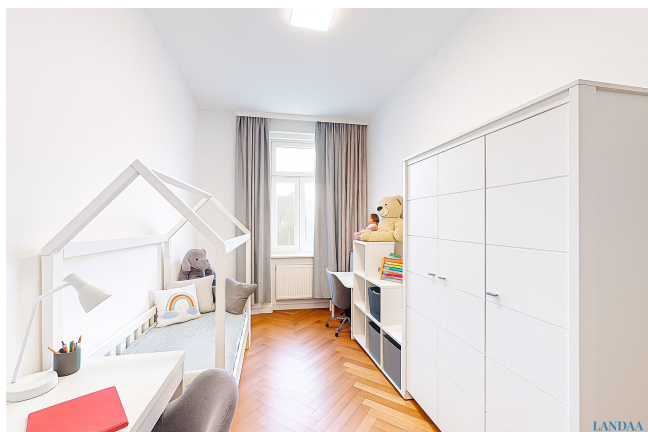


Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

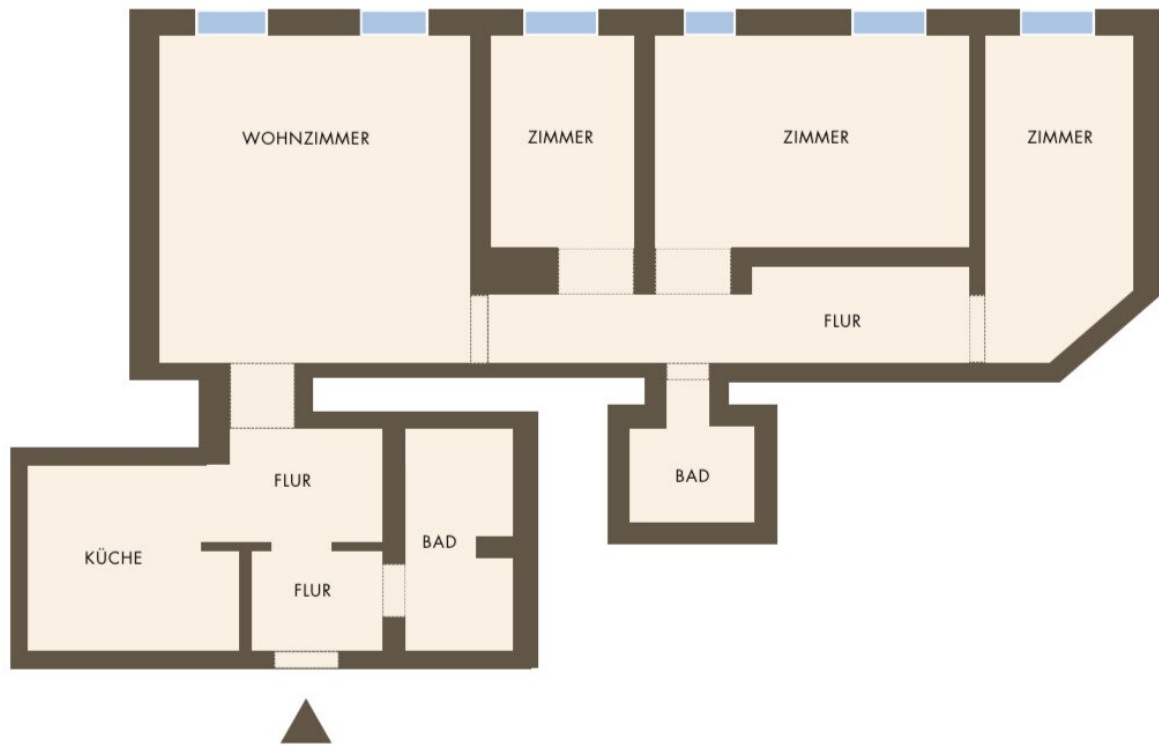












Objektbeschreibung

Diese großzügige Altbauwohnung vereint klassisches Wiener Flair mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Hohe Räume, große Fensterflächen und der durchgehende, wunderschöne Parkettboden vermitteln ein helles, freundliches Ambiente mit viel Platz zum Wohlfühlen. Die Wohnung liegt im 4. Liftstock eines repräsentativen Altbauhauses in der gefragten Darwingasse – ruhig, gepflegt und mit hervorragender Infrastruktur vor der Haustür.

Die sorgfältige Modernisierung zeigt sich in allen Details: Die **Fußbodenheizung** sorgt in sämtlichen Räumen für angenehme Wärme und ein behagliches Raumklima, während hochwertige, moderne Fliesen in den Sanitärbereichen ein edles Erscheinungsbild schaffen. Dank ihrer klaren Grundrissstruktur bietet die Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ist sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren eine ausgezeichnete Wahl.

Raumaufteilung (zentral begehbar)

- **Großzügiger Vorraum** mit maßgefertigten **Einbauschränken** – viel Stauraum und ein einladender Empfangsbereich.
- **Wohnzimmer** – der zentrale Treffpunkt der Wohnung; hell, gut möblierbar und ideal für Familienleben oder Gäste.
- **Schlafzimmer** – ruhige Privatsphäre, komfortable Größe, optimal für Schrank-Garderobenlösungen.
- **Zwei Kinderzimmer** – beide **zentral begehbar**, gut proportioniert, auch als Homeoffice oder Gästezimmer flexibel nutzbar.
- **Separate Küche** – moderne Einbauküche mit **Top?Ausstattung** (hochwertige Geräte, reichlich Arbeits- und Stauraum), ideal für Hobbyköche.
- **Hauptbadezimmer mit WC** – großzügig geschnitten, elegant gefliest, mit Walk-in-Dusche, Waschtisch und Abstellmöglichkeiten.
- **Zweites Badezimmer mit WC** – perfekt als Kinder- oder **Gästebad**, ebenfalls modern ausgestattet.

Ausstattung & Highlights

- Stilvoller **AltbauCharme** (Raumhöhe, Proportionen) trifft auf **moderne Sanitärausstattung**
- Durchgehender **Parkettboden** in Wohn- und Schlafräumen
- **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung
- Großformatige, **zeitlose Design-Fliesen** in Vorraum und Nassräumen
- **Separate, vollausgestattete Küche** mit hochwertigen Geräten
- **Zwei komplette Bäder** – familienfreundlich und komfortabel
- **Zentral begehbare** Zimmer – optimale Nutzung ohne Durchgangszimmer
- **Helle Wohnatmosphäre** dank großzügiger Fensterflächen

Eignung

- **Familien:** Vier gut geschnittene Zimmer, zwei Bäder und viel Stauraum schaffen ideale Bedingungen für ein komfortables Miteinander.
- **Homeoffice-Nutzung:** Die beiden Kinder-/Zusatzräume bieten perfekte Rückzugsmöglichkeiten zum Arbeiten.
- **Anleger:** Die Kombination aus zentral begehbarem Grundriss, gefragter Lage und hochwertiger Ausstattung macht die Wohnung zu einem **attraktiven Anlageobjekt** mit sehr guter Vermietbarkeit.

Zur Information : bei manchen Fotos handelt es sich hier um Visualisierungen !!!

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 <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap