

Großzügige Altbauwohnung im Herzen des Stuwerviertels



Esszimmer ca. 21,94 m²

Objektnummer: 1575/795

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1896
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	167,42 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 111,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Kaufpreis:	770.000,00 €
Betriebskosten:	236,98 €
USt.:	29,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

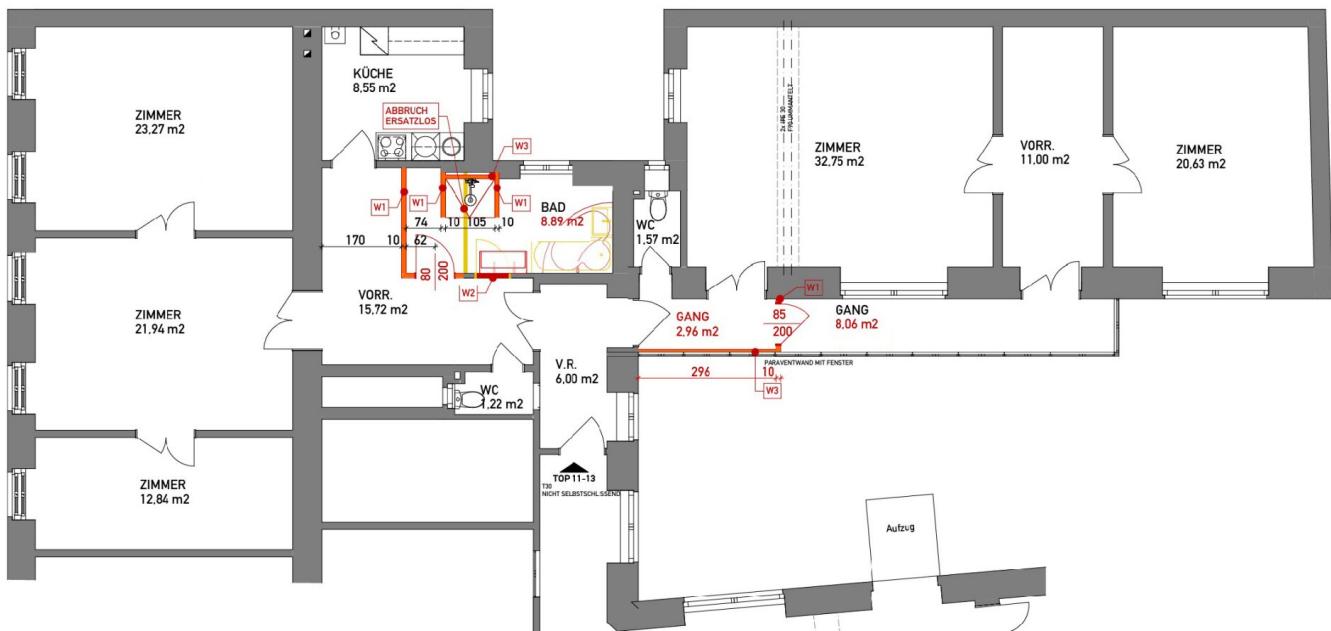
Pia Estate GmbH
Franzensgasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine beeindruckende, großzügig geschnittene Eigentumswohnung mit ca. **167 m² Wohnfläche** in **bester Lage des beliebten Stuwerviertels**. Die Immobilie befindet sich im **1. Liftstock** eines charmanten **Eck-Gründerzeithauses aus dem Jahr 1896** und überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharakter.

Die Wohnung verfügt über **fünf Zimmer**, eine **separate Küche** sowie eine **optimale Westausrichtung** in Kombination mit **ruhiger Teil-Innenhoflage** – eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Architektur, die großzügigen Wohnraum schätzen oder benötigen.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über **zwei Wohnungsseiten**, die beide vom zentralen Vorraum aus begehbar sind.

Auf der **ruhigen Innenhofseite** befinden sich **zwei großzügige Zimmer** sowie ein **kleines Arbeitszimmer bzw. Schrankraum**. Ein besonderes Highlight stellt die **entzückende Glasveranda** dar, die der Wohnung einen unverwechselbaren und charmanten Charakter verleiht.

Straßenseitig (Einbahnstraße) und **nach Westen orientiert** liegen **drei helle Räume**, die sich ideal als Wohn-, Ess- und Arbeitszimmer nutzen lassen. Die **separate Küche**, **zwei Toiletten** sowie ein **großzigiges Badezimmer mit Fenster** vervollständigen das durchdachte Raumangebot.

Die Wohnung präsentiert sich in einem **gepflegten und charmanten Zustand**. Die **Kastenfenster wurden teilweise doppelt verglast**, die **Therme vor rund sieben Jahren erneuert** und das **Badezimmer vergrößert**. Mit nur wenigen individuellen Adaptierungen lässt sich hier ein außergewöhnlich schönes Zuhause mit ganz eigenem Charakter schaffen. Die **Glasveranda** ist altersbedingt sanierungsbedürftig; eine entsprechende **Sanierung ist erforderlich**. Die Hausverwaltung holt derzeit bereits **mehrere Angebote** hierfür ein.

Lage:

Die Wohnung befindet sich im Herzen des charmanten **Stuwerviertels**, einem der aufstrebendsten und zugleich traditionsreichsten Grätzeln Wiens. **Direkt ums Eck** liegt der **Vorgartenmarkt** – ein beliebter Treffpunkt für **Genießer, mit frischem Obst und Gemüse, kleinen Feinkostläden und gemütlichen Restaurants**.

Die **U1-Station Vorgartenstraße** liegt nahezu vor der Haustür – in nur wenigen Minuten erreicht man den **1. Bezirk** und damit die Wiener Innenstadt.

Für Freizeit und Erholung ist ebenfalls bestens gesorgt: Die **Donau** mit ihren weitläufigen Uferbereichen und Bademöglichkeiten ist in kurzer Zeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad

erreichbar – ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einen entspannten Sommertag am Wasser.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap