

## Großzügige Altbauwohnung im Herzen des Stuwerviertels



Esszimmer ca. 21,94 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 1575/795**

**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1896
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	167,42 m²
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,16
<b>Kaufpreis:</b>	770.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	236,98 €
<b>USt.:</b>	29,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pia Schelling

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



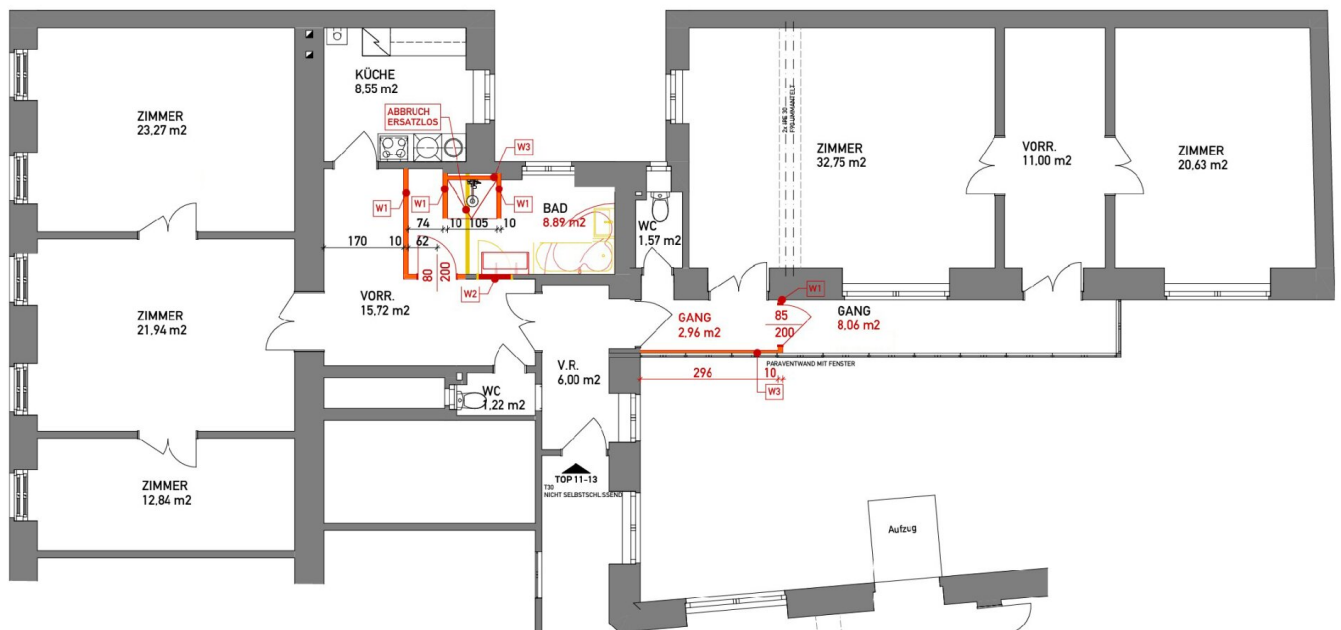












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine beeindruckende, großzügig geschnittene Eigentumswohnung mit ca. **167 m² Wohnfläche** in **besten 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 **großzügiges 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 Grätzl 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