# Klassischer Altbau trifft modernes Raumkonzept - 4 Zimmer-Wohntraum nahe Wien Mitte



Objektnummer: 1532/195

Eine Immobilie von Imfora Vertriebsgesellschaft mbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Zimmer
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1030 Wien
Zustand: Voll\_saniert
Alter: Altbau
Wohnfläche: 99,98 m²

Wohnfläche: 99
Zimmer: 3
Bäder: 2
WC: 2

**Kaufpreis:** 890.000,00 € **Betriebskosten:** 160,00 €

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Philipp Walderdorff**

Imfora Vertriebsgesellschaft mbH Am Modenapark 10/19 1030 Wien

T +43 676 51 66 223

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





















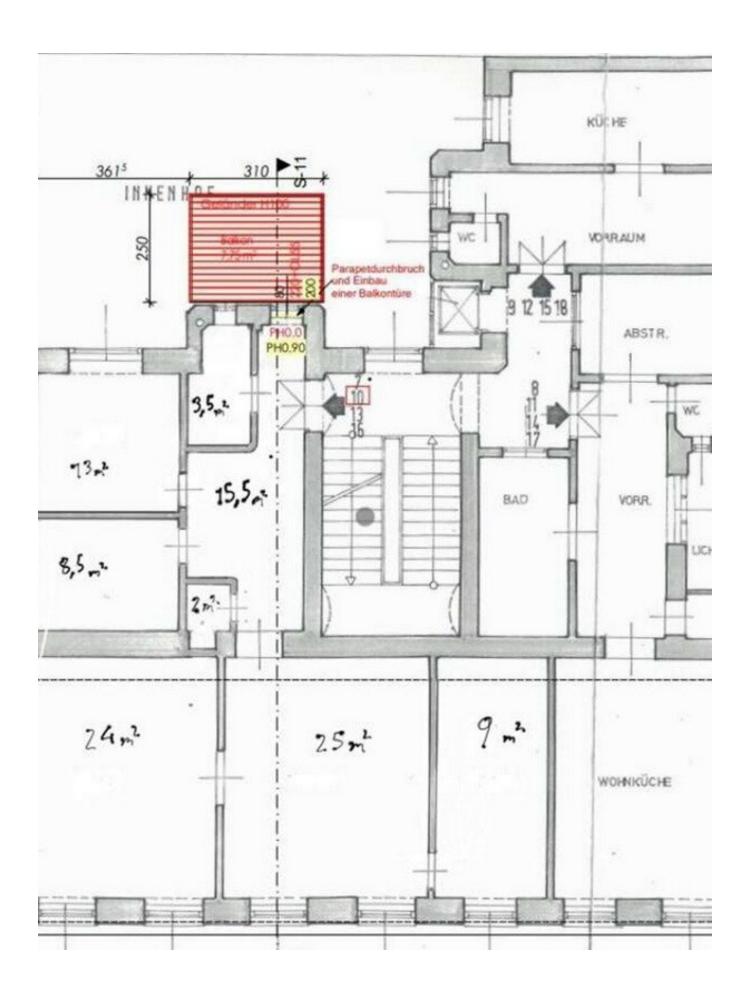












## **Objektbeschreibung**

Diese stuckvertäfelte **4-Zimmer-Altbauwohnung** vereint den Charme historischer Bausubstanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf rund **100 m² Wohnnutzfläche**.

Der **großzügige Wohn-/Ess-/Kochbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei **Schlafzimmer** und **zwei** elegante **Bäder** sorgen für außergewöhnlichen Komfort – eine Rarität im klassischen Altbau. Damit eignet sich diese Wohnung ideal für **Paare, Familien** oder als **repräsentativer Zweitwohnsitz**.

Sie befindet sich im **1. Liftstock** (nach dem Mezzanin, somit zweiter Stock) eines geschmackvoll erhaltenen Stiegenhauses mit gusseisernem Treppenaufgang und **Personenaufzug**. Großzügige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Der baugenehmigte Balkon zum ruhigen Innenhof (Süd-/Ost-Ausrichtung) kann vom neuen Eigentümer umgesetzt werden; der Baubescheid ist noch 3,5 Jahre gültig.

Eine großzügige Garage direkt gegenüber (optional anmietbar, nicht Teil des Exposés bzw. Verkaufsobjekts, ca. € 150/Monat, Stand 23.07.2025) sowie die hervorragende öffentliche Anbindung (U3, U4, S-Bahn, Straßenbahn) bieten maximale Mobilität.

Die **Nähe zur Wien Mitte Mall**, dem **Stadtpark** und dem **1. Bezirk** macht diese Lage besonders attraktiv.

### Highlights auf einen Blick

- 4 Zimmer
- ca. 100 m² Wohnnutzfläche
- Zwei Schlafzimmer mit zwei Bädern selten im Altbau
- Baugenehmigter Balkon zum ruhigen Innenhof (Süd-/Ost-Ausrichtung)
- Kürzlich generalsaniert
- Garage direkt gegenüber optional anmietbar

# Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Sie sind noch nicht fündig geworden? Hinterlegen Sie gerne Ihren Suchwunsch unter folgendem Link und wir informieren Sie sobald wir etwas passendes anbieten können.

Suchagent anlegen - https://imfora.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap