

**Am Fuß des Königsbergs - 4 Zimmer, getrennt begehbar -
Balkon, Klima, Gartennutzung**



Objektnummer: 1532/209

Eine Immobilie von Imfora Vertriebsgesellschaft mbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 148,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	698.300,00 €
Betriebskosten:	163,84 €
USt.:	16,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

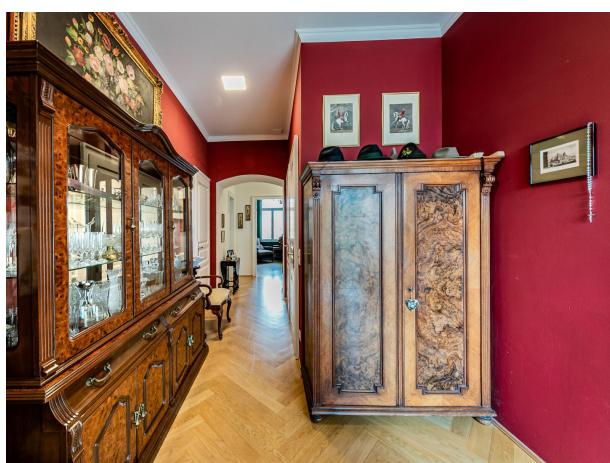
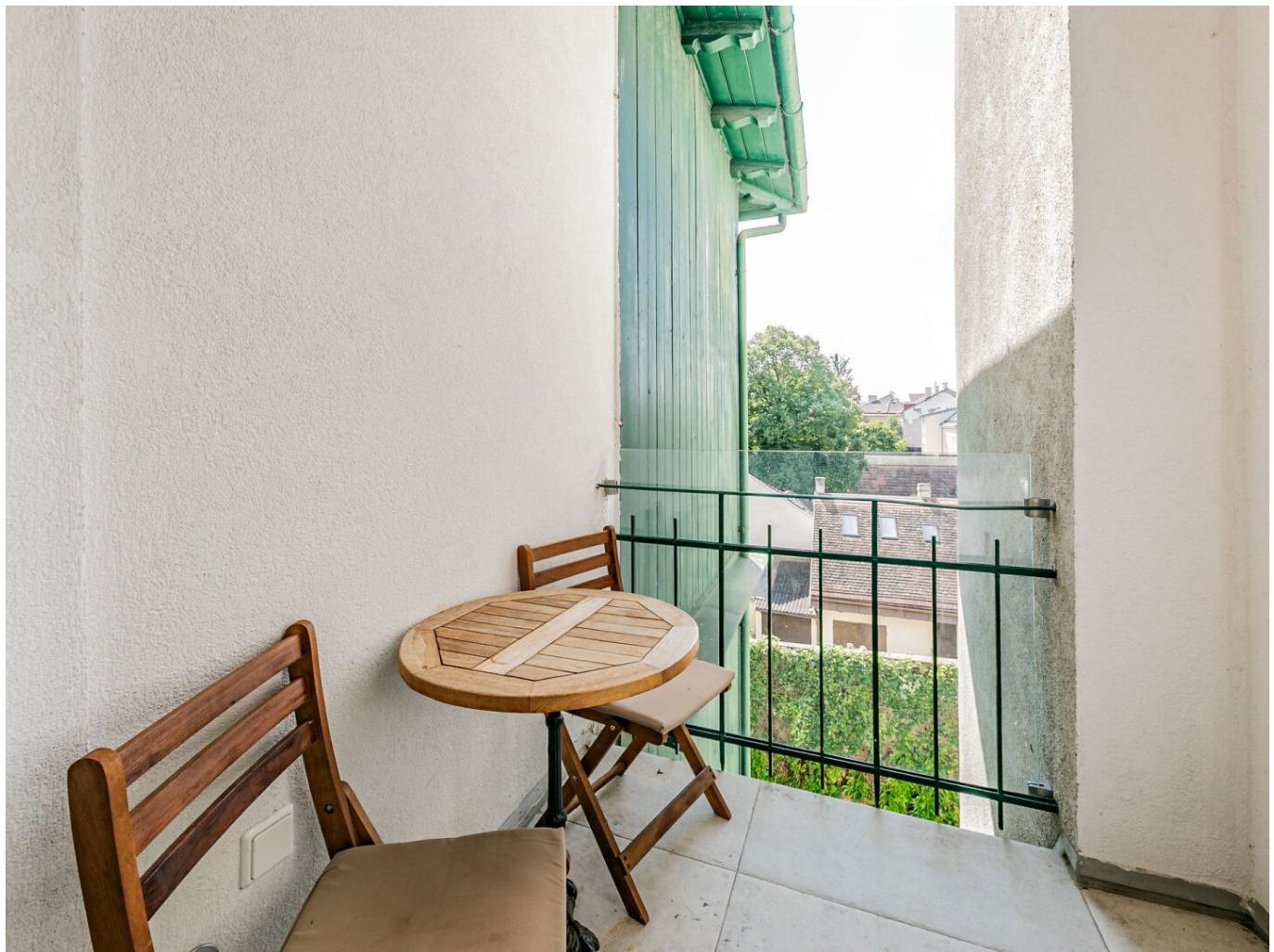


Philipp Walderdorff

Imfora Vertriebsgesellschaft mbH
Am Modenapark 10/19
1030 Wien

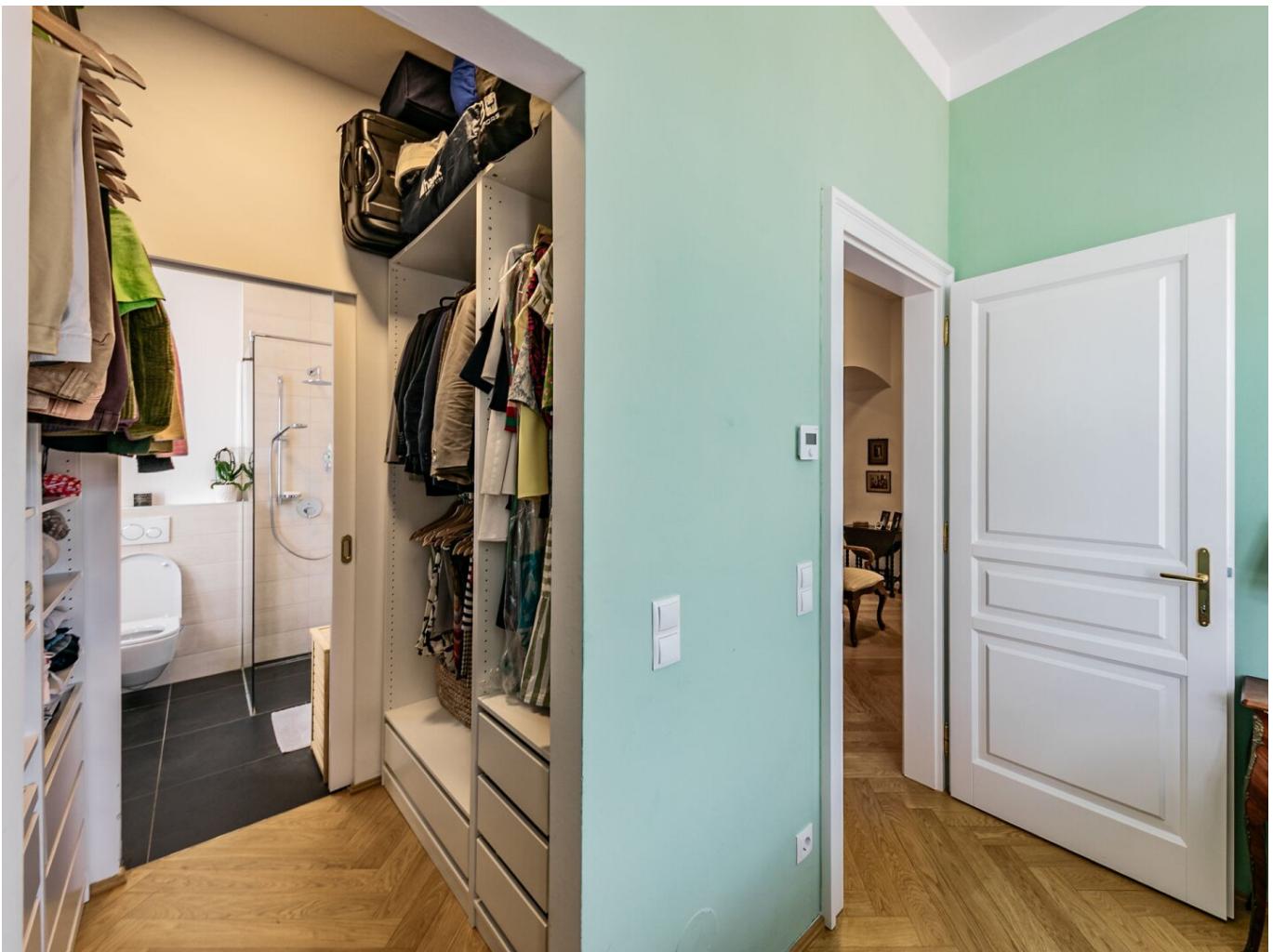
T +43 676 51 66 223





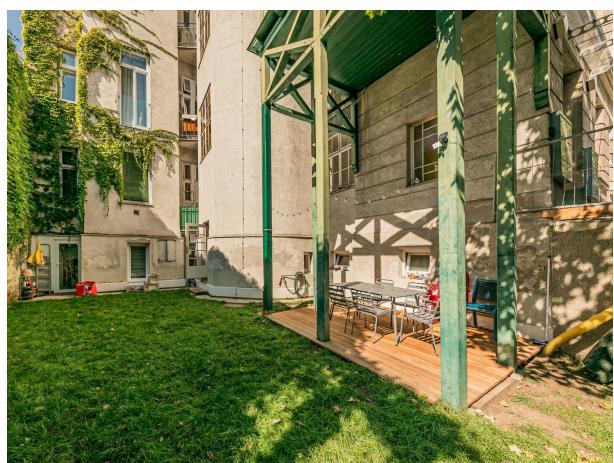


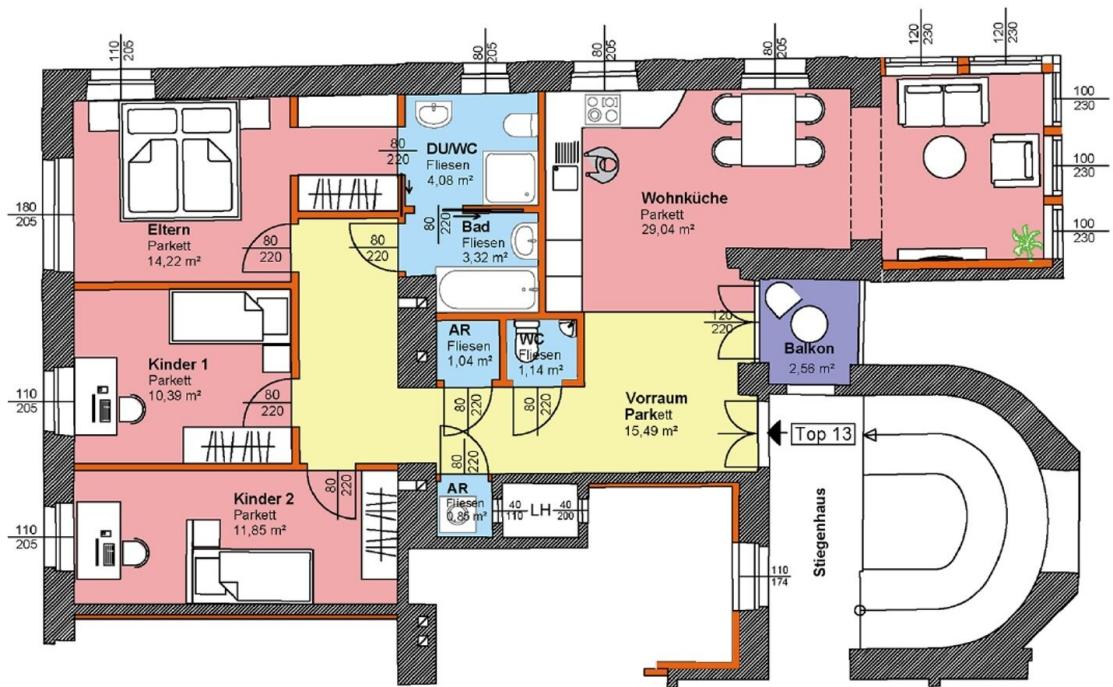












Objektbeschreibung

Die elegante Wohnung vereint die **zeitlose Eleganz klassischer Jahrhundertwendearchitektur** mit dem **Komfort einer hochwertigen Sanierung**. Besonderes Augenmerk lag dabei auf dem Erhalt des charakteristischen Altbau-Charmes: **Fischgrät-Parkett, Kastenfenster**, etc. prägen das Erscheinungsbild. **Helle Räume, hohe Decken** und ein **durchdachter Grundriss** schaffen ein behagliches Ambiente, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ideal sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf stilvolles Wohnen legen.

Herzstück ist die **großzügige Wohnküche** als geselliger Mittelpunkt. **Drei getrennt begehbarer Zimmer** erlauben flexible Nutzung – ob als Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer. Ein **Balkon** bietet zusätzlichen Freiraum. Der **begehbarer Schrankraum** sorgt für praktischen Komfort und Stauraum. Besonders hervorzuheben sind die **zwei Badezimmer**, die durch eine **Schiebetür** verbunden sind – ein Detail, das sich in klassischen Altbauwohnungen nur selten findet.

Ein weiteres Highlight ist der gepflegte **Gemeinschaftsgarten zur allgemeinen Nutzung**, der mit einer **Terrasse samt Sitzgelegenheiten**, einer **Sandkiste** und einem **Griller** ausgestattet ist. Dieser Außenbereich bietet **zusätzlichen Freiraum** und unterstreicht zugleich den **hohen Wohnstandard** der Immobilie.

Aufteilung:

- zentraler Vorraum
- großzügiger Wohnbereich mit offener Küche
- Balkon
- 3 getrennt begehbarer Zimmer (eines mit Schrankraum)
- 2 Bäder
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- 2 Abstellräume

Highlights:

- **Stilvolle Sanierung** mit Fischgrät-Parkett, Kastenfenster, etc.
- **Hochwertige Ausstattung** Fußbodenheizung, Klimaanlage, Sicherheitstür, etc.
- **Effizienter Grundriss** – alle Zimmer getrennt begehbar
- **Gemeinschaftsgarten** zur Nutzung für alle Bewohner
- **Kellerabteil** als zusätzlicher Stauraum

Die Nähe zu **Grünflächen am Königberg** bietet einen idealen Ausgleich zum **städtischen Leben**. Dank der **hervorragenden Verkehrsanbindung** und der **raschen Erreichbarkeit zentraler Punkte** genießen Bewohner hier **maximale Mobilität**. So verbindet die Wohnung **urbanes Flair** mit **entspannter Wohnqualität** – ein Zuhause, das **Tradition** und **modernen Komfort** harmonisch vereint.

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) - <https://imfora.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap