

**Am Fuß des Königlbergs - 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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 148,80 kWh / m² * 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







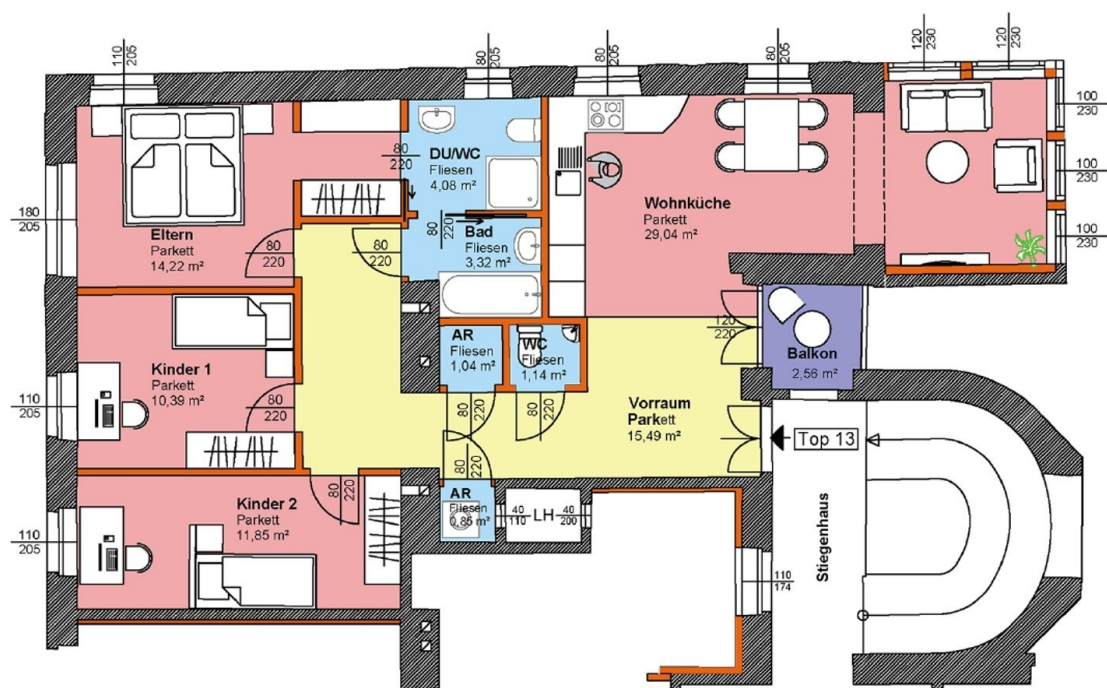












Objektbeschreibung

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 begehbare Zimmer** erlauben flexible Nutzung – ob als Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer. Ein **Balkon** bietet zusätzlichen Freiraum. Der **begehbare 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 begehbare 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