

## Altbaucharme trifft Ruhe & Lebensqualität – Wohnen im Herzen des Cottageviertels | Lift | Fußbodenheizung



**Objektnummer: 4879**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Baujahr:</b>	1899
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,34 €
<b>USt.:</b>	11,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



# SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**Mag. Marina Seirer**

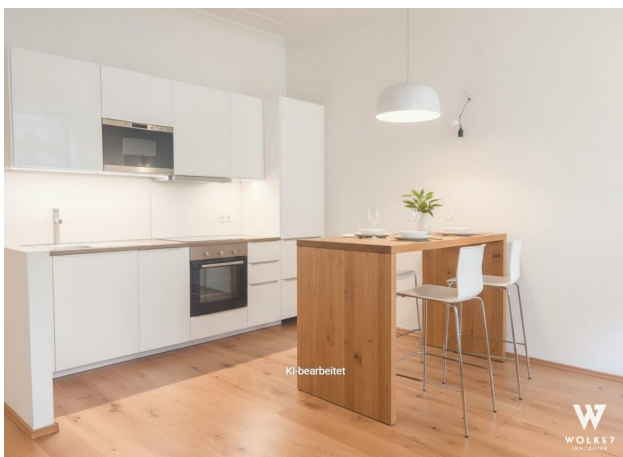
 **+43 660 12 500 13**

 **m.seirer@w7.immo**



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**WOLKE 7  
IMMOBILIEN**





KI-bearbeitet









## Objektbeschreibung

Diese **stilvolle 2-Zimmer-Wohnung** im **revitalisierten Gründerzeithaus von 1899** vereint klassische **Altbaudetails** mit modernem Wohnkomfort.

Vollständig **hofseitig ausgerichtet** bietet sie eine ruhige Atmosphäre. Der durchdachte Grundriss mit großzügiger Wohnküche und separatem Schlafzimmer schafft ein behagliches Zuhause – ideal als Eigenwohnung, stilvolles Pied-à-terre oder wertbeständige Anlage.

### Key Facts

- Wohnfläche: ca. 53m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer - zentral begehbar
- geräumiger Eingangsbereich
- Stuck an der Decke im Schlafzimmer und Wohn-Essbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Badezimmer mit Doppel-Waschtisch
- Fußbodenheizung
- separates WC
- Kellerabteil

Die Wohnung überzeugt durch ihren **durchdachten Grundriss**, einer sehr

guten **Raumaufteilung** und den gehobenen Standard. Die **möblierte Küche** ist komplett ausgestattet – mit Herd, Mikrowelle, Kühlschrank und Geschirrspüler.

Das Badezimmer bietet eine Badewanne sowie einen Doppelwaschtisch.

## Highlights:

- Elegantes Gründerzeithaus mit repräsentativem Stiegenhaus
- Vollparkettboden & Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Große Wohnküche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- Separates WC, Kellerabteil & Lift

## Lagebewertung

Das Cottageviertel im 18. Bezirk zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die Kombination aus ruhiger Seitengasse und urbaner Infrastruktur macht diese Adresse besonders attraktiv:

- **Grün & Erholung:** Türkenschanzpark und Aumannplatz sind fußläufig erreichbar.
- **Nahversorgung:** Kutschkermarkt, Gersthofer Platzl und zahlreiche Supermärkte in unmittelbarer Nähe.
- **Mobilität:** Hervorragende Anbindung durch U6 sowie Straßenbahnlinien 40, 41, 42 und Busse 37A, 40A.

- **Lifestyle:** Vielfältige Cafés, Restaurants und Boutiquen prägen das Viertel.

Die Lage bietet eine perfekte Balance aus Ruhe, Grünflächen und urbanem Leben. Wer Wert auf ein repräsentatives Umfeld mit hoher Lebensqualität legt, findet hier eine der besten Adressen Wiens.

### **Mein Design-Vorschlag für Sie:**

„**Zeitlose Eleganz mit modernen Akzenten**“ – die Wohnung soll den Charme des Altbaus (hohe Räume, Parkett, Gründerzeitdetails) bewahren und gleichzeitig durch klare, moderne Elemente ein zeitgemäßes Wohngefühl vermitteln.

- **Basis:** Helle, neutrale Töne (Greige, Creme, helles Grau) für Wände und große Flächen.
- **Akzente:** Tiefe Farben wie Mitternachtsblau, Salbeigrün oder Aubergine für einzelne Möbelstücke oder Wandbereiche.
- **Details:** Metallische Akzente in Messing oder Schwarz, kombiniert mit Naturmaterialien (Holz, Stein, Leinen).

**Diese Immobilie ist mehr als ein Objekt – sie ist ein Raum voller Möglichkeiten.**

**Ich begleite Sie mit Expertise, Stil und Feingefühl durch jeden Schritt – von der ersten Besichtigung bis zur letzten Entscheidung.**

**? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen

gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 399.000,-**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Mag. Marina Seirer**

Immobilienberaterin & Interior Designerin

? Mobil.: [+43 660 12 500 13](tel:+436601250013)

? E-Mail: [m.seirer@w7.immo](mailto:m.seirer@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos

können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap