

TOPLAGE: Sanierte Altbauwohnung im Herzen von Wien



Objektnummer: 4947

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1902
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,20 m ²
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	379.900,00 €
Betriebskosten:	60,89 €
USt.:	6,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

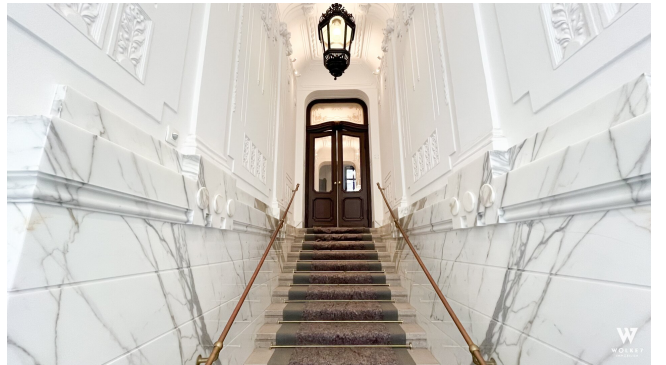
Ihr Ansprechpartner



Violeta Nikolov

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







Objektbeschreibung

Diese **stilvolle Altbauwohnung** befindet sich im ersten Stockwerk eines Hauses aus dem Baujahr 1902 und überzeugt durch ihre absolute Toplage im **Zentrum von Wien** sowie durch eine **hochwertige Komplett saniert im Jahr 2023**. Auf **ca. 45 m² Wohnfläche** und mit einer beeindruckenden **Raumhöhe von ca. 3,33 m** vereint die Wohnung **klassischen Wiener Altbaucharme** mit **moderner Ausstattung**. Die Wohnung wurde **2023 vollständig renoviert**, inklusive **neuer Elektrik, neuer Böden, neuer Küche sowie neu ausgemalter Wände**. Beheizt wird aktuell mittels Gastherme, eine **Heizungsumstellung auf Fernwärme** ist bereits geplant. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein **smartes Tado-Thermostat**, ein **NUKI Türöffner** sowie eine moderne **Multimedia-Ausstattung mit 2 Fernsehern und ein Audio-System**. Die Wohnung ist **ab Februar** verfügbar und liegt in unmittelbarer Nähe zu **Naschmarkt, Kettenbrückengasse, Haus des Meeres, MuseumsQuartier, Mariahilfer Straße, Karlsplatz** und der **Technischen Universität Wien**.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Zimmer:** 2
- **Wohnfläche:** ca. 45 m²
- **Raumhöhe:** ca. 3,33 m
- **Wohnbereich:** mit ausziehbarem Sofa (Schlaffunktion)
- **Küche:** neu, voll ausgestattet
 - **Küchengeräte:** Waschmaschine, Trockner, Geschirrspüler, Mikrowelle, Ofen
- **Badezimmer:** mit Fenster, Dusche und Bidet
- **Toilette:** mit Fenster, separat
- **Boden:** neu, hochwertiger Hydrolaminat

Technik & Zustand

- **Baujahr:** 1902

- **Vollständig renoviert:** 2023
- **Elektrik:** komplett erneuert
- **Wände:** neu ausgemalt
- **Heizung:** Gastherme
- **Heizungsumstellung:** Fernwärme geplant
- **Smart Thermostat Tado**
 - Das Tado Thermostat ist ein **intelligentes Heizungssteuerungssystem**, das die Raumtemperatur automatisch und effizient regelt. Es passt die Heizung anhand von Zeitplänen, Anwesenheit und Wetterdaten an und kann bequem per App gesteuert werden. Dadurch sorgt es für höheren Wohnkomfort, optimale Temperatur zu jeder Zeit und eine energieeffiziente Heizungsnutzung.
- **Türsystem: NUKI Türöffner**
 - Der NUKI Türöffner ist ein **smarter Türzylinder**, der Eingangstür sowie Wohnungstür in **elektronisch steuerbare Türen** verwandelt. Mit NUKI kannst du deine Tür **per Smartphone, Tablet oder Smartwatch** öffnen und schließen, ganz ohne Schlüssel.
- **Multimedia: 2 Fernseher, Audio-System**
 - Das Audio-System sorgt für **hochwertigen Klang** in der Wohnung, ideal für Musik, Filme oder Podcasts. Es ist modern, einfach zu bedienen und bietet ein angenehmes, raumfüllendes Klangerlebnis für Wohnzimmer, Schlafzimmer oder Küche.

Weitere Vorteile

- **Kellerabteil**
- **Fahrradabstellraum**
- **Lage:** absolute Toplage im Wiener Stadtzentrum
- **Infrastruktur:** hervorragende Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur

und Universitäten in Gehdistanz

? 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 379.900,-

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)

Betriebskosten (inkl. USt): EUR 66,98 €/ Monat

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

Ihre Ansprechpartnerin:

Violeta Nikolov

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: v.nikolov@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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap