

## **Eleganter Wiener Altbau trifft moderne Perfektion – 122 m<sup>2</sup> Wohnqualität mit Charakter**



**Objektnummer: 1945/2137**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	123,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	123,68 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	123,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,08
<b>Kaufpreis:</b>	815.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.913,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sia Hyatt**













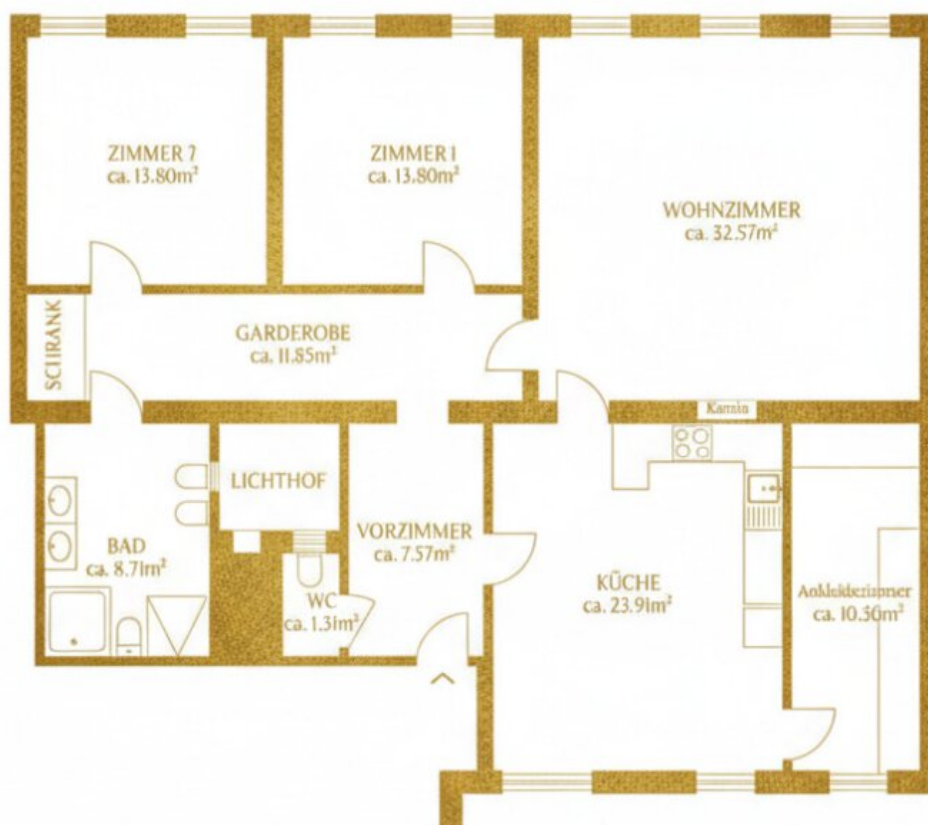














## Objektbeschreibung

In einem prachtvollen Jahrhundertwendehaus präsentiert sich diese außergewöhnlich elegante Altbauwohnung im 3. Obergeschoss, bequem und barrierefrei per Lift erreichbar. Die 2022 hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung verbindet den klassischen Wiener Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau – eine seltene Kombination in dieser Qualität.

Auf rund 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine klare, zentrale Raumaufteilung, bei der alle Räume bequem begehbar sind. Die ostseitige Ausrichtung zur ruhigen Straße und zum Innenhof sorgt für angenehmes Tageslicht und ein besonders ruhiges Wohngefühl. Dank Querlüftung genießen Sie zu jeder Jahreszeit ein ausgezeichnetes Raumklima.

Das Herzstück bildet der offene Wohn- und Essbereich – ein großzügiger, einladender Raum, der sowohl für entspannte Abende als auch für Gäste ideal geeignet ist. Ein stilvoll integrierter Kamin unterstreicht die besondere Wohnatmosphäre und verleiht dem Raum Wärme und Charakter.

Zwei weitere Zimmer stehen derzeit als Schlafzimmer und Arbeitszimmer zur Verfügung und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ein separater Schrankraum mit maßgefertigten Einbaumöbeln fungiert als luxuriöse Ankleide und schafft außergewöhnlich viel Stauraum.

Die hochwertige Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Das elegante Badezimmer überzeugt mit Fußbodenheizung, Walk-in-Dusche und stilvollen Natursteinfliesen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Edler Fischgrätparkett aus Vollholz, dezente Spotbeleuchtung, Klimaanlage, eine praktische Abstellkammer sowie ein Kellerabteil runden dieses außergewöhnliche Wohnangebot ab.

Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die den Charme eines echten Wiener Altbaus schätzen, jedoch nicht auf moderne Ausstattung und sofortige Wohnqualität verzichten möchten.

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 <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap